



**LAUREA**  
AMMATTIKORKEAKOULU  
*Yhdessä enemmän*

# Kuinka onnistua asuntosijoittajana

Elina Orava  
Noora Mikkola

2018 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

## Kuinka onnistua asuntosijoittajana

Elina Orava  
Noora MikkolaNoora Mikkola  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
Helmikuu, 2018

Noora Mikkola

**Kuinka onnistua asuntosijoittajana**

Vuosi	2018	Sivumäärä	76
-------	------	-----------	----

Tämän opinnäytetyön aiheena oli tutustua asuntosijoittamiseen aloittelevan sijoittajan näkökulmasta ja selvittää millaista tietoa aloitteleva asuntosijoittaja tarvitsee. Lisäksi haluttiin selvittää, millaisia virheitä asuntosijoittamisessa tehdään, mitä riskejä aiheeseen liittyy ja miten niiltä voisi välttyä. Tavoitteena oli tuottaa hyödyllinen opas, joka auttaa aloittelevan asuntosijoittajan alkuun ja sijoitustoiminnasta tulisi kannattavaa.

Opinnäytetyön rakenne koostuu teoria- ja tutkimusosuudesta. Teoriaosuus käsittelee asuntosijoittamisen eri aihealueita laajasti. Teoriassa käsitellään asuntosijoittamisen kannattavuutta, strategioita, rahoitusta, sijoituskohteen valintaa, verotusta, asunnon vuokrausta, virheitä sekä riskejä ja riskienhallintaa. Teoriaosuus sisältää lisäksi erilaisia tärkeitä laskelmia esimerkiksi tuoton laskemisesta. Teoria on pyritty kokoamaan niin, että se kattaa kaikki perustiedot asuntosijoittamisesta.

Tutkimus toteutettiin laadullisena eli kvalitatiivisena toimintatutkimuksena käyttäen menetelminä puolistrukturoitua haastattelua. Tutkimusta varten haastateltiin kolmea alan ammattilaista, joilla on vahvaa kokemusta asuntosijoittamisesta. Haastattelun tulokset litteroitiin ja analysoitiin yhteneväksi kokonaisuudeksi.

Tutkimuksen tulokset tukevat vahvasti teoriaosuutta ja samat teemat toistuvat tuloksissa. Keskeisimmiksi tuloksiksi saatiin se, että ennen sijoitusasunnon ostamista aiheeseen on tutustuttava perusteellisesti. Asuntosijoittamiseen liittyy useita riskejä sekä virheitä, joilta voi välttyä huolellisella taustatyöllä sekä varautumalla mahdollisiin ongelmatilanteisiin vararahastolla. Asuntosijoittaminen todettiin kannattavaksi sijoitusmuodoksi.

Asiasanat: Asuntosijoittaminen, opas, vuokraus

**Becoming a successful real estate investor**

Year	2018	Pages	76
------	------	-------	----

---

The subject of this thesis project was the exploration of real estate investment from a beginner's point of view. The purpose of the study was to create a versatile guide to real estate investment. A secondary objective was also to examine the kinds of mistakes that can be made when investing, and to clarify what risks there are and how to control/avoid them.

The thesis report consists of theoretical and empirical sections. The theoretical section reviews diverse areas of housing investment, such as profitability, strategies, funding, choosing the right target, taxation, renting the house, risks and mistakes. This section also includes important calculations, such as how to calculate revenue. The theoretical section reviews all the basic information about housing investments.

The empirical research was carried out as qualitative research using semi-structured theme interviews. This method was chosen to make the interviews as efficient as possible. For this study three persons were interviewed. The interviewees are well experienced in housing investment and all of them work in the real estate sector. The interviews were transcribed and analyzed.

The results of the study confirmed the views presented in the theory. The main results were that investment in real estate is a profitable and relatively safe form of investment. However, there are many risks and mistakes that can be made when investing in housing and to avoid them a person should explore carefully the subject before make an investment.

Keywords: real estate investment, guide, renting

## Sisällys

1	Johdanto .....	8
1.1	Työn tausta .....	8
1.2	Työn tavoite .....	8
1.3	Työn rakenne .....	8
1.4	Työn rajaus.....	9
1.5	Keskeiset käsitteet .....	10
2	Asuntosijoittaminen.....	11
2.1	Kannattavuus .....	12
2.2	Asuntosijoittamisen eri strategiat .....	13
2.2.1	Vuokratuotto .....	14
2.2.2	Arvonnousu .....	15
2.2.3	Muita eri strategioita .....	17
3	Rahoitus .....	21
3.1	Laina .....	22
3.1.1	Lainan korko .....	23
3.1.2	Lainan lyhennystapa ja takaisinmaksu .....	24
3.2	Asuntosäästöpalkkiotili .....	26
4	Sijoitusasunnon valinta .....	26
4.1	Asunnon hinta .....	26
4.2	Asunnon koko .....	28
4.3	Asunnon sijainti .....	29
4.4	Asunnon kunto .....	30
4.5	Asuntomarkkinat .....	31
4.6	Asunto-osakeyhtiö .....	34
4.6.1	Vastikkeet .....	34
4.6.2	Kunnossapitovastuunjako .....	35
4.6.3	Taloyhtiön tilinpäätös .....	35
4.7	Asunnon kauppa .....	36
4.8	Asuntokaupan virheet .....	36
5	Verotus ja vähennykset.....	39
5.1	Vuokratulon verotus .....	39
5.2	Ostamisen ja myynnin verotus.....	39
5.3	Vähennykset .....	40
5.3.1	Kalustevähennykset.....	40
5.3.2	Vastikevähennykset.....	41
5.3.3	Remonttikulujen vähennys .....	41

6	Asunnon vuokraus .....	41
6.1	Vuokrataso .....	42
6.2	Huonevuokralaki .....	43
6.3	Vuokrasopimus.....	44
6.4	Vuokralaisen valinta .....	45
	6.4.1 Vuokralaisstereotypiat .....	46
7	Riskit ja riskienhallinta .....	46
7.1	Vuokralaisriski .....	47
7.2	Taloyhtiöriski .....	47
7.3	Remonttiriski .....	48
7.4	Hintariski .....	48
7.5	Korkoriski .....	49
7.6	Muita riskejä .....	49
8	Onnistu asuntosijoittajana.....	49
8.1	Oma osaaminen .....	50
8.2	Ennen aloitusta .....	50
8.3	Asunnon valinta ja markkina .....	50
8.4	Vuokralaisen valinta ja vuokraus.....	51
8.5	Verkostoituminen .....	51
8.6	Sosiaalinen media .....	52
8.7	Sijoituksen seuranta .....	53
8.8	Muuta hyödyllistä .....	53
9	Tutkimus .....	54
9.1	Tutkimuksen tavoite.....	54
9.2	Tutkimuksen lähestymistapa.....	55
9.3	Tutkimusmenetelmät.....	56
9.4	Tutkimusaineiston analysointi .....	56
9.5	Tutkimuksen tuloksia.....	57
	9.5.1 Alan muutokset .....	58
	9.5.2 Asuntosijoittamisen aloittaminen .....	59
	9.5.3 Riskit .....	60
	9.5.4 Virheet .....	60
	9.5.5 Rahoitus.....	62
	9.5.6 Kohde.....	62
	9.5.7 Kannattavuus .....	64
9.6	Tutkimuksen luotettavuus.....	65
9.7	Johtopäätökset ja kehitysideat.....	66
	Kuvat .....	72
	Kaavat.....	72

Taulukot .....	72
Liitteet.....	73

## 1 Johdanto

### 1.1 Työn tausta

Asuntosijoittaminen on ajankohtainen aihe. Asuntosijoittamista vauhdittaa viime vuosien poikkeuksellisen alhainen korkotaso ja monien perinteisten sijoitusmuotojen alhainen tuotto: esimerkiksi perinteisten korkosijoitusten tuottotaso on jäänyt vaatimattomaksi, ja toisaalta matala korkotaso ja korkeat vuokrat mahdollistavat asuntosijoitukselle paremman tuoton. Myös nuoret ovat aiempaa kiinnostuneempia sijoitusasunnon hankinnasta.

Ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä on tutustuttava huolellisesti asuntosijoittamisen eri teemoihin kuten asuntomarkkinoihin, asunnon valintaan, riskeihin, rahoitukseen, lainsäädäntöön ja verotukseen. Asuntosijoittamista harkitsevan on myös pohdittava tavoitteitaan ja strategiaansa: esimerkiksi hoitaako asunnon valinnan, asuntokaupan, asunnon ylläpidon ja vuokranperinnän itse omalla työllä vai ulkoistaako toimintoja? Tavoitteleeko varmaa kassavirtaa vai hitaampaa arvonnousua? Onko tarkoituksena sijoittaa vain yhteen asuntoon vai useampaan? Valitseeko suuren vai pienen riskin kohteen? Sijoittaako asuntoon velkavivulla vai ilman?

### 1.2 Työn tavoite

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, mitä asuntosijoittamisesta tulee tietää ennen sijoitusasunnon ostamista. Asuntosijoittamisen vaatiman suuren taloudellisen panostuksen ja monien virhemahdollisuuksien vuoksi haluttiin lisäksi selvittää, miten minimoida riskejä, välttyä virheiltä ja mitkä tekijät vaikuttavat sijoituksen kannattavuuteen.

Tämä opinnäytetyö kokoaa yhteen käytettävissä olevaa ja yksityiskohtaista tietoa asuntosijoittamisesta. Tarkoituksena on tuottaa hyödyllinen ja laaja opas aloittelevalle sijoittajalle ja auttaa aloitteleva asuntosijoittaja alkuun. Opas sisältää perusteet sekä käytännön vinkkejä asuntosijoittamisesta. Opasta voi myös hyödyntää oman asunnon ostaja, vaikka omaa asuntoa ei ostaisikaan ensisijaisesti sijoitusmielessä. Toisaalta oma asunto on aina myös sijoitus.

### 1.3 Työn rakenne

Tämä opinnäytetyö koostuu johdannosta sekä teoria- ja tutkimusosuudesta. Johdannossa esitellään tarkemmin tutkimuksen tavoite ja taustaa sekä opinnäytetyön rakennetta ja aiheen rajaus. Johdannossa on lisäksi selitetty termejä, joita työssä käytetään.

Teoriaosuus koostuu kahdeksasta osiosta, jotka ovat jaoteltu aihealueittain. Aiheet ovat laajoja ja ne on pyritty rajaamaan ottaen huomioon aloittelevat asuntosijoittajat, joilla ei ole vielä tietoa aiheista. Ensimmäisessä teoriaosiossa kerrotaan mitä asuntosijoittaminen on ja vertaillaan sitä pintapuolisesti osakesijoittamiseen. Lisäksi osiossa käydään läpi asuntosijoitta-



misen kannattavuutta ja eri strategioita. Seuraavassa osiossa perehdytään eri rahoitusvaihtoehtoihin sekä sijoittajalle tärkeisiin kannattavuus- ja tuottolaskelmiin. Neljäs osio keskittyy sijoitusasunnon valintaan ja siinä käsitellään muun muassa asunnon kokoa, sijaintia, hintaa ja taloyhtiötä. Myös mahdolliset virheet asuntoa ostaessa on tuotu esille. Seuraavassa osiossa käsitellään asuntosijoittamisen kannalta tärkeitä asioita verotuksesta ja vähennyksistä. Kuudennessa osiossa perehdytään asunnon vuokraukseen. Vuokralaisen valinta on tehtävä huolellisesti siihen liittyvien riskien vuoksi. Osiossa käydään läpi myös suuntaa-antavia stereotypioita pienten asuntojen vuokralaisista. Varsinaisen teorian viimeinen osio koostuu riskeistä ja riskienhallinnasta. Osiossa käsitellään sijoittamisen mahdollisia riskejä ja kuinka niiltä pystyy suojautumaan.

Opinnäytetyön viimeinen osuus sisältää tutkimuksen. Tässä osiossa esitellään käytetyt tutkimusmenetelmät ja perustelut niiden valitsemiselle sekä tutkimustulokset. Tutkimusta varten haastateltiin kiinteistöalalalla menestyneitä ammattilaisia, jotka antoivat hyödyllisiä vinkkejä aloittelevalle asuntosijoittajalle. Tutkimusta varten haastatellut henkilöt tuntevat asuntosijoittamisen käytänteet niin ammattinsa kuin omien henkilökohtaisten asuntosijoitustensa vuoksi. Tulokset on esitelty teemoittain. Lisäksi osiossa käydään läpi tutkimuksen luotettavuus ja viimeisenä johtopäätökset.

#### 1.4 Työn rajaus

Tämä opinnäytetyö rajautuu yksityisiin aloitteleviin asuntosijoittajiin Suomen markkinalla. Asuntosijoittamista on lähestytty teoria- sekä tutkimusosuudessa aloittelevan sijoittajan näkökulmasta. Sijoitusasunnoista keskitytään pieniin kerrostaloasuntoihin, lähinnä yksiöihin. Asuntosijoittamisen strategiat ovat rajattu lähinnä vuokratuottoon, arvonnousuun ja flippaukseen, mutta myös muita strategioita esitellään työssä. Asuntojen hintoja käsitellään vain yleisellä tasolla, sillä rajauksena koko Suomen asuntomarkkina on hyvin laaja, eli viitteellisiä hintoja on mahdotonta antaa.

Opinnäytetyö on kirjoitettu keskittyen nykyhetkeen. Monet asuntosijoittamiseen liittyvät tekijät, kuten asuntomarkkina, lainat ja lainan korot, asuntojen hinnat sekä verotus muuttuvat jatkuvasti, jonka vuoksi työ on rajattu nykyhetkeen, eikä mukana ole historiaa ja tulevaisuutta samoissa määrin. Työssä on mainittu hintojen kehityksestä sekä ennusteita tulevalle, mutta pääpaino on nykyhetkessä. Opinnäytetyö antaa ennusteita korkojen muutoksista sekä asuntojen hintojen kehityksestä. Tällä osaamisella ja ammattitaidolla emme kuitenkaan halunneet tehdä sen suurempia ennusteita tulevaisuudesta.

Rajasimme tutkimuksen muutamaan aihepiiriin, jotta tutkimus pysyisi tiiviinä ja selkeänä kokonaisuutena. Tutkimuksen aihealueet ovat alan muutokset, asuntosijoittamisen aloittaminen, riskit, virheet, rahoitus, kohde sekä kannattavuus.

### 1.5 Keskeiset käsitteet

Aloittavalle asuntosijoittajalle opinnäytetyö sisältää varmasti paljon uusia termejä, jonka vuoksi useasti toistuvat termit halutaan heti alkuun selittää lukijalle. Näin voidaan välttää tulkintavaikeuksilta.

**Buumilla** tarkoitetaan taloustieteessä noususuhdannetta (Suomisanakirja).

**Digitalisaatio** tarkoittaa tietotekniikan yleistymistä arkielämän toiminnoissa. Digitalisaatio on toimintojen ja palveluiden muuttamista sähköiseen muotoon.

**Flippaus** on sijoitusstrategia, jossa asunto myydään nopeasti eteenpäin. Yleensä ostettava sijoitusasunto on huonokuntainen ja se ostetaan halvalla. Asunnon laatua nostetaan esimerkiksi remontoimalla ja se myydään voitolla. Flippauksen ideana on siis tehdä voittoa ostamalla asunto halvalla ja myydä se kalliimmalla hinnalla.

**Huoneluku** kertoo asunnossa olevien asuinhuoneiden lukumäärän. Asuntoja on erilaisia ja ne voidaan jaotella huoneluvun perusteella. Keittiötä ei ilmoiteta huonelukuun, vaan se ilmoitetaan aina erikseen. Yksiö tarkoittaa yhden huoneen asuntoa. Kolmio puolestaan sisältää kolme asuinhuonetta. (Tilastokeskus)

**Isännöitsijä** johtaa taloyhtiötä hallituksen kanssa. Isännöitsijän vastuulla on yhtiökokouksen päätöksellä taloyhtiön talouden ja hallinnon hoito sekä kiinteistönpidon huolehtiminen ja organisointi. Isännöitsijä muun muassa huolehtii kirjanpidosta ja taloyhtiön hankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta. Isännöitsijä ei harjoita kiinteistönpitoa, vaan huollon hoitaa huolto-yhtiö. (Sijoitusovi.)

**Myyntihinta (mh)** on kauppahinta, jonka ostaja maksaa asunnosta rahana myyjälle kaupantekotilanteessa (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014).

**Tase** kertoo varat, velat ja oman pääoman eli kuinka paljon taloyhtiöllä on esimerkiksi varoja ja velkaa. Tase koostuu vastaavaa- ja vastattavaa -puolista. Vastaavaa-puoli esittää yhtiön varallisuuden ja vastattavaa-puoli velat. Molempien puolien loppusummat tulee olla yhtä suuret. (Kasso 2006, 36-37.)

**Vakuus** on vuokranantajalle maksettava vakuus, mikä maksetaan ennen asuntoon muuttamista. Vakuus maksetaan siltä varalta, jos asukas vahingoittaa asuntoa tai jättää vuokran maksamatta. Jos vuokralainen on hoitanut velvoitteensa, hänelle palautuu maksettu vakuus vuokrasopimuksen päättyttyä. (Takuuvuokra.)

**Velaton hinta (vh)** sisältää myyntihinnan lisäksi mahdollisen asunto-osakkeen velkaosuuden taloyhtiön lainasta. Taloyhtiöllä on siis lainaa, joka on kohdistettu jokaiselle yhtiön huoneistolle maksettavaksi. Lainan voi maksaa pois kerralla tai kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. Rahoitusvastike on käytännössä lainan lyhennystä yhtiölle. Velaton hinta kertoo myyntihintaa paremmin asunnon todellisen kokonaishinnan. Velattomalla myyntihinnalla viitataan siihen, kun velkaosuus on jo maksettu pois. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

**Velkavipu** tarkoittaa lainatun rahan käyttöä sijoituksessa. Pankit myöntävät lainaa noin 70-80 prosenttia asunnon hinnasta. Velkavipua käyttämällä on mahdollista sijoittaa kohteeseen, johon omat varat eivät mahdollisesti riittäisi yksin. Velkavipun hyödyntäminen kasvattaa oman pääoman tuottoa. (Sijoitusovi.)

**Vuokra-asunto** tarkoittaa asuntoa, jonka vuokranantaja on antanut vuokralaisen käyttöön korvausta eli vuokraa vastaan. Huoneenvuokrasopimuksen allekirjoitettua asunnon hallitsemisoikeudet siirtyvät vuokralaiselle.

**Vuokrasopimus** tehdään yleensä aina kirjallisena. Sopimuksen tulee pitää sisällään vähintään vuokra-aika, asunnon osoite, vuokran suuruus, vuokranmaksupäivä sekä vakuuden määrä. Vuokralainen maksaa vuokranantajalla vuokraa asunnon käyttöoikeudesta. (Tilastokeskus)

**Välityspalkkiosta** sovitaan asunnon myymiseen liittyvässä toimeksiantosopimuksessa. Välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja, joka voi olla asunnon myyjä tai ostaja. Palkkio laskeaan usein velattomasta hinnasta. (Huoneistokeskus.)

## 2 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen tarkoittaa yksinkertaistettuna asunnon ostamista ja vuokraamista vuokralaiselle. Korvauksena asumisesta vuokralainen maksaa vuokranantajalle sovittua rahallista korvausta eli vuokraa. Sijoittajan tuotto muodostuu vuokratuloista ja mahdollisesti asunnon arvonnoususta pitkällä aikavälillä. Mikäli sijoitusasuntoa varten on otettu laina, vuokralainen maksaa parhaassa tapauksessa asunnon lainan sijoittajan puolesta.

Asuntosijoittamisen houkuttelevuuteen ja riskiin vaikuttaa asunnon huono likvidiys verrattuna muihin sijoituskohteisiin. Sijoituksen likvidiys kuvastaa sitä, kuinka nopeasti se on muutettavissa rahaksi. Pörssiin verrattuna asuntomarkkinat ovat tasaiset (Orava & Turunen 2013, 28). Asuntokaupan toteuttamiseen kuluu usein pitkä aika ja kaupankäyntikustannukset ovat korkeat verrattuna osakekauppoihin, joissa osakkeet pystytään muuttamaan rahaksi muutamassa päivässä. Toisaalta osakkeista mahdollisesti saatavat osingot maksetaan yleensä kerran vuodessa, kun taas asuntosijoittaja saa vuokratuottoa joka kuukausi. Jos asunnon myyntiaika kuitenkin venyy pitkäksi, on se sijoittajalle usein tappiollista, koska asunnosta tuleva kassavirta pysähtyy. Molemmat sijoitusmuodot vaativat asiantuntemusta. Erityisesti asunto-omaisuuden

hallinnointi vaatii hyvää kiinteistöalan tuntemusta, verrattuna osakesijoittamiseen, joka perustuu pitkälti myös hyvään tuuriin (Orava & Turunen 2013, 28). Asuntosijoittaminen on aina tiettyyn paikkaan sidottua, kun taas osakkeiden myynti onnistuu nopeasti internetissä. Lainaa asunnon ostoa varten saa huomattavasti helpommin kuin osakeostoja varten. Osakkeiden tuotot ja kassavirta ovat epävarmoja ja niiden vakuusarvo on myös pienempi kuin asunnoissa. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2011, 116.) Sen sijaan sijoitusasuntoa itse remontoimalla pystyy samalla kasvattamaan sijoituksensa tuottoa, mikä lisää myös sijoituksen onnistumista (Orava & Turunen 2013, 28).

## 2.1 Kannattavuus

Sijoittamiseen liittyy aina tuotto-odotuksia. Asuntosijoittajan kannattaakin aina määrittää oma tavoitetuottoprosentti ja laskea tuotto ennen sijoitusasunnon ostamista. Asuntosijoittamisen tuotto muodostuu

- vuokratuotosta
- arvonnoususta

Vuokralla olevasta sijoitusasunnosta saa tasaista kassavirtaa, josta muodostuu hyvät ennustettavissa olevat tuotot sijoittajalle. Arvonnousu taas on epävarmempaa ja vaikeammin ennustettavaa, mutta tietyillä alueilla odotettavissa. Asuntosijoittamisen kannattavuutta voidaan laskea erilaisten kaavojen avulla. (Orava & Turunen 2013, 17-18.) Kassavirran laskemiseksi on hyvä käyttää mahdollisimman tarkkaa kaavaa, jossa on huomioitu kaikki mahdolliset kulut. Liian yksinkertaisella kaavalla on vaikeampi saada realistisia summia vuokratuotosta.

31 m <sup>2</sup> yksiö, Riihimäki		
65 000 €	asunnon hinta	
-19 500 €	oma pääoma	
45 500 €	pankkilaina	
		Varainsiirtovero
		65 000 € x 2 % = 1 300 €
450 €	vuokratulo	
139 €	vastike	
311 €	vuokratulo ennen korkokuluja ja veroja	Pääomatulovero
		311 € x 30 % = 93 €
Lainan kuukausierä 243 €		
311 €	vuokratulo ennen korkokuluja ja veroja	
-88 €	lainan lyhennys alkuvaiheessa	
-152 €	lainan korkokulu alkuvaiheessa	
-3 €	lainan hoitokulu	
68 €	käteen jäävä summa ennen veroja	

Kuva 1. Lasku. Vuokratulo.

Esimerkin kohde on Riihimäellä sijaitseva 31 neliön yksiö, jonka hinta on 65 000 euroa ja lisäksi maksettavaksi tulee kahden prosentin varainsiirtovero eli 1 300 euroa ( $65\,000\text{ €} \cdot 2\%$ ). Vastikkeen määrä on 139 euroa kuukaudessa ja vuokratuloa asunnosta saa 450 euroa kuukaudessa. Näin vuokratulo ennen korkokuluja sekä veroja on 311 euroa kuukaudessa ( $450\text{ €} - 139\text{ €} = 311\text{ €}$ ).

Omalla pääomalla maksetaan kauppahinnasta 19 500 euroa ja varainsiirtovero 1 300 euroa. Pankkilainalla maksetaan loput 45 500 euroa ( $65\,000\text{ €} - 19\,500\text{ €} = 45\,500\text{ €}$ ).

45 500 euron lainan kuukausierä neljän prosentin kokonaiskorolla ja 25 vuoden laina-ajalla, johon on lisätty pankin lainanhoitokulu kolme euroa, on 243 euroa kuukaudessa sisältäen lyhennyksen, koron ja kulut. Tällöin käteen jäävä summa kuukaudessa ennen veroja on 68 euroa ( $311\text{ €} - 88\text{ €} - 152\text{ €} - 3\text{ €} = 68\text{ €}$ ).

Vuokratuloista maksetaan lisäksi pääomatuloveroa 30 prosenttia. Veroja täytyy maksaa tässä tapauksessa enintään 93 euroa kuukaudessa (vuokratulo  $311\text{ €} \cdot 30\% = 93\text{ €}$ ). Pääomatuloverosta kerrotaan laajemmin luvussa 5.

Esimerkilaskelmassa on käytetty neljän prosentin korkoa. Asuntolainojen keskimääräinen viitekorko (12 kuukauden Euribor) on ollut aina alle 2,5 prosenttia, mutta laina-ajan ollessa 25 vuotta on otettava huomioon korkotason kehitys (Orava & Turunen 2016, 22-23). Pankit suosittelevat lainan laskemista kuuden prosentin korolla. Laskuissa on myös käytetty apuna laskureita, joita sijoittajan kannattaa ehdottomasti hyödyntää. Lainan kuukausierän sekä pankin korkojen laskemiseksi on käytetty lainalaskureita.

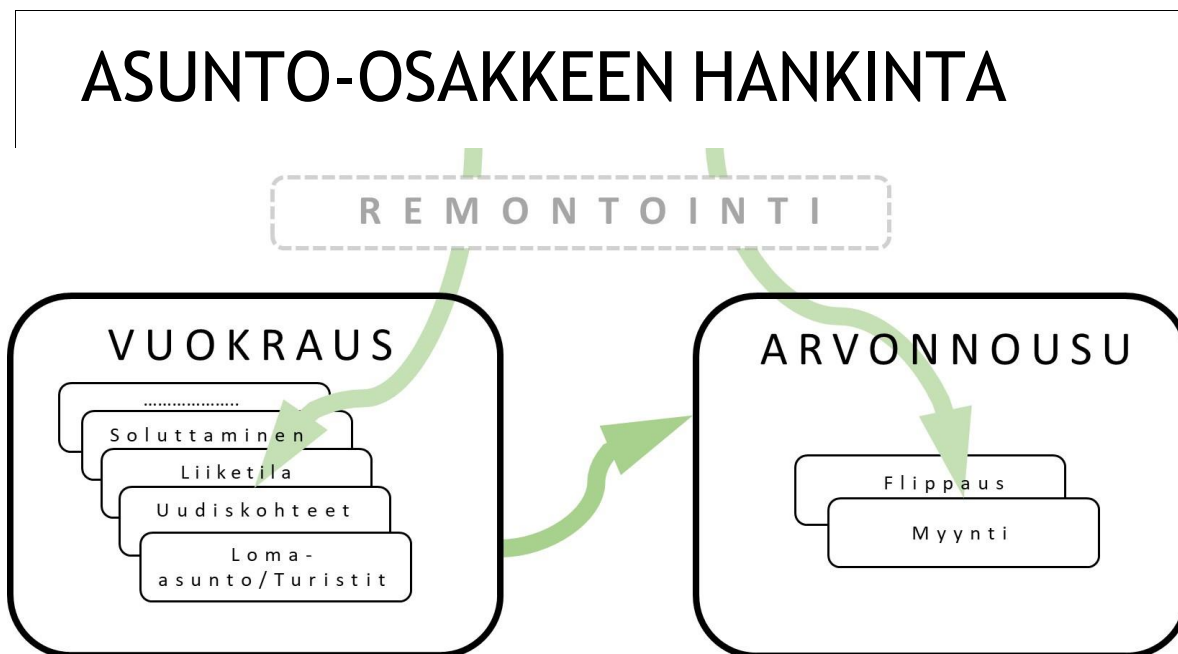
## 2.2 Asuntosijoittamisen eri strategiat

Asuntosijoittamisessa voidaan hyödyntää eri strategioita. Tämä opinnäytetyö keskittyy strategioista pääasiassa vuokratuottoon ja arvonnousuun. On kuitenkin olemassa monia muitakin eri asuntosijoittamisessa käytettävissä olevia strategioita, joita esitellään pintapuolisesti tässä kappaleessa. Ennen aloittamista asuntosijoittajan on onnistuakseen päätettävä oma sijoitusstrategiansa. Oikein valittu strategia parantaa sijoituksen tehokkuutta ja tuottoa. Oman pääoman sekä lainarahan määrällä on suuri merkitys valittuun sijoitusstrategiaan.

Yksi yleisimmistä sijoitusstrategioista on asunnon vuokratuottoon keskittyminen. Tässä tuoton pääpaino perustuu jatkuvaan kassavirtaan. Korkeinta vuokratuottoa havittelevalle sijoittajalle parhaimmat kohteet ovat yksiöt ja pienet kaksiot. (Sijoitusovi.)

Toinen yleisimmistä strategioista on arvonnousuun keskittyminen. Sijoituskohteelle voidaan odottaa arvonnousua tulevaisuudessa toisin kuin asunnolle, josta tavoitteena on saada vuokratuottoa ja jonka arvonnousu on lähinnä "mukava bonus". Syynä tulevaisuudessa tapahtuvaan

arvonnousuun voi olla esimerkiksi alueellinen kehittyminen. Asunnon arvonnousua sen sijaan tapahtuu muuttotappioalueilla. (Sijoitusovi.)



Kuva 2. Asuntosijoittamisen eri strategioita.

### 2.2.1 Vuokratuotto

Vuokratuotto on asunnosta saatavaa säännöllistä kassavirtaa, joka on asuntosijoittamisen tärkeimpiä komponentteja. Kassavirta pitää sisällään kuukausittaisen vuokratulon sekä siitä vähennettävät vastikkeet, korot lyhennyksineen ja muut menot. Jotta sijoittaja saisi positiivista kassavirtaa, vuokratulojen tulisi olla suuremmat kuin vuokraamiseen liittyvät menot. Vuokratuotto ei ole riippuvainen asuntojen hintojen vaihtelusta ja on siksi varmempaa tuottoa kuin arvonnousu (Orava & Turunen 2013, 41).

Vuokratuoton laskemiseksi sijoittajan tulee arvioida asunnosta saatava vuokran määrä sekä menot. Menoja aiheutuu esimerkiksi asunnon hankinnasta, remontoinnista ja peruskorjauksesta, hoitamisesta, kulumisesta sekä tyhjästä kuukaudesta. Tyhjiä kuukausia voi aiheutua vuokralaisen vaihtuessa, jos uutta vuokralaista ei löydykään asuntoon nopeasti. Tyhjiin kuukausiin kannattaa varautua laskemalla tuottolaskelmaan vuokratuotto prosentin esimerkiksi 12 kuukauden sijaan 11 kuukaudella. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Tuottolaskelmassa on tärkeää huomioida mahdolliset remontit, sillä ne voivat vaikuttaa merkittävästi saatavaan vuokraan ja näin koko sijoituksen tuottoon. Jos remontista aiheutuu haittaa vuokralaiselle, vuokrasta joutuu antamaan alennusta tai jos asuminen estyy kokonaan remontin ajaksi, vuokraa ei voi periä ollenkaan. Remonttikustannukset voi arvioida asunnon kunnon perusteella sekä tutustumalla taloyhtiön tilinpäätösasiakirjoihin, joista ilmenee odotettavissa olevat ja tehdyt asunto-osakeyhtiön remontit. Mahdollisiin ja yllättäviinkin remontteihin kannattaa varautua vararahastolla. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

$$\text{Vuokratuotto} = \frac{(\text{vuokra} - \text{vastike}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100$$

Kaava 1. Vuokratuotto.

### 2.2.2 Arvonnousu

Arvonnousu tapahtuu usein hitaasti ajan kuluessa. Arvonnousu on vuokratuottoa epävarmempaa ja tuoton saa vain myymällä asunnon. Pahimmassa tapauksessa asunnon arvo laskee. Asunnon hintakehitys on monen tekijän summa: siihen vaikuttavat maan yleinen talouskehitys, asunnon ja taloyhtiön kunto ja tehdyt remontit, alue ja sen palvelut sekä erityisesti sijainti. Arvonnousu on yleisesti voimakkainta kasvavissa kaupungeissa palveluiden läheisyydessä ja heikointa muuttotappioalueilla. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Siinä missä remontit vaikuttavat negatiivisesti remontinaikaiseen vuokratuottoon ja näin tuotto-odotukseen, niillä on usein positiivinen vaikutus arvonnousuun. Arvonnousuun keskittyvän sijoittajan kannattaa ostaa asunto hyvin hoidetusta taloyhtiöstä, jossa suurimmat remontit on jo tehty. Arvonnousun kannalta keskeisiä tekijöitä kohteen valinnassa on käsitelty laajemmin kappaleessa neljä.

Sijoituskohteen arvonnousua voidaan lähteä hakemaan myös ostamalla huonokuntoinen asunto, remontoimalla se ja lopuksi myymällä se alkuperäistä kauppahintaa korkeammalla hinnalla. Tätä kutsutaan flippaamiseksi. Tavoitteena on saada asunnosta sellainen hinta, joka ylittäisi alkuperäisen ostohinnan ja remonttikustannukset. Flippaus on toimivin strategia sijoittajalle, joka ymmärtää remontoinnin päälle ja joko osaa itse remontoida tai omaa hyvät suhteet remontoijiin. Haastavinta on löytää flippaukseen sopiva asunto sekä osaava ja luotettava remontoija. Flippaukseen liittyy riski remontin yllättävien sattumusten suhteen sekä se, että asunto ei välttämättä mene heti kaupaksi asunnon valmistuttua. Sijoittaja määrää itse oman tuottotavoitteensa pohtimalla, mikä on tarvittava korvaus koetusta vaivasta ja työstä.

Tuottotavoite ohjaa myös remontin materiaalivalintoja. Flippaustekniikkaa voi hyödyntää myös muuttamalla asunnon tilaratkaisuja. Esimerkiksi väliseiniä voi purkaa tuomaan lisää tilaa ja avaruutta asuntoon, tai huoneita yhdistää. Jos neliöitä on paljon ja huoneita vähän, voi rakentaa lisähuoneen tai tilanjakajan. Myös vaatehuoneen purkaminen voi tuoda lisätilaa tai vaihtoehtoisesti sellaisen rakentaminen lisätä asunnon arvoa. (Sijoitusovi.)

Tällä hetkellä voidaan ennustaa kerrostaloasuntojen hintojen nousevan vuodessa noin 2,5 prosenttia vuosina 2015-2019. Suurinta hintojen nousu tulee olemaan pääkaupunkiseudulla. On myös oletettavaa, että asunnon hoitokulut tulevat lähivuosina kasvamaan, mikä luonnollisesti pienentää sijoitusasunnon tuottoa. (Pellervon taloustutkimus.)

$$\text{Arvon nousu} = \frac{( \text{Vuokra- vastike} ) \times 12 }{ \text{Hankinta hinta} + \text{remonttikulut} } \times 100$$

Kaava 2. Arvon nousu.



### 2.2.3 Muita eri strategioita

#### Uudiskohteet

Erityisesti ensimmäisen sijoitusasunnon ostajalle uudiskohde ei ole välttämättä paras vaihtoehto, sillä ostohinta on usein huomattavasti kalliimpi kuin vanhemmissa asunnoissa (Sijoitusovi). Uudiskohteisiin sijoittamista kartetaankin juuri korkean ostohinnan vuoksi. Sijoittajan kannattaa kuitenkin tuottolaskelmassaan ottaa huomioon vanhaan kerrostaloon mahdollisesti menevät remonttikulut esimerkiksi seuraavan viiden vuoden ajalta. Uudiskohteisiin sijoittamalla välttyy lähitulevaisuuden remonteilta, jotka voivat olla merkittävä kuluerä. Putki- ja julkisivuremontit vievät nopeasti ison osan vuokratuotoista ja kääntävät sijoituksen helposti negatiiviseksi, mikäli tuleviin remontteihin ei ole osattu varautua. Uudiskohteessa ei suuria remonteja lähivuosina ilmaannu, ellei vuokralainen hajota asuntoa remonttikuntoon. (Asuntosalkunrakentaja.) Uusissa asunnoissa on vanhempiin kohteisiin verrattuna myös hyvin suunniteltu ja toimiva pohjaratkaisu, parempi äänieristys ja alhaisempi yhtiövastike. Uudiskohteet sijoittuvat keskeisille paikoille kasvukeskusten lähetyville.

Sijoittajan kannalta kannattavin asunto uudiskohteessa on alimmissa kerroksissa sijaitseva pieni asunto. Kerrostaloasuntojen hinnoittelussa rakentajat hinnoittelevat alakerroksissa sijaitsevat asunnot edullisemmiksi kuin yläkerrosten asunnot. Sama hinnoittelu ei kuitenkaan näy vuokrahinnoissa. (Asuntosalkunrakentaja.)

Uudiskohteen suurimmat riskit liittyvät asunnon vuokraamiseen ja suurin on sopivan vuokralaisen löytäminen. Koska asunnon ostohinta on korkea, olisi saadun vuokrankin oltava sen verran korkea, että se kattaa asunnosta aiheutuvat kulut. Tämän vuoksi asuntosijoittajan on osattava hinnoitella asuntonsa oikein. Silti uudiskohteen vuokratuotto jää usein matalammalle kuin vanhemman kohteen. Uudiskohdetta ostaessa on otettava huomioon viive vuokratulojen saamisessa, sillä usein asunto ostetaan ennen asunnon valmistumista ja vuokratulojen saamista. (Sijoitusovi.)

Uudiskohteiden parhaimpana puolena sijoittajan kannalta voidaan pitää kohteiden suurta yhtiölainaosuutta. Uudiskohteiden hinnasta on yhtiölainaa usein 60- 80 prosenttia asunnon velattomasta myyntihinnasta. Kannattavuutta lisää uudiskohteen hyödyt verotuksessa. Yhtiölainan kuukausittaisen maksuerän suuruuden voi vähentää saadusta vuokratuotosta. Näin ollen saat-  
taa mahdollisesti käydä niin, että sijoittajalle ei kerry lainkaan verotettavaa pääomatuloa asunnosta. Ainoastaan asunnon myydessä sijoittaja maksaa mahdollisesta myyntivoitosta veroa. (Asuntosalkunrakentaja.)

Uudiskohteisiin sijoittaessa voidaan käyttää strategiana vuokratuottoon keskittymistä tai uudiskohdeflippausta, jossa asunto ostetaan rakennusvaiheessa. Flippauksessa eli nopeatuottosi-

joituksessa sijoittaja ostaa asunnon rakennusvaiheen alkuvaiheessa toivoen kasvattavansa sijoitusasuntovarallisuuttaan mahdollisimman lyhyellä aikavälillä. Koska yhtiölainan osuus uudiskohteissa on suuri, maksaa hän noin 20- 40 prosenttia asunnon velattomasta myyntihinnasta. Useimmissa tapauksissa kauppahinta maksetaan vasta asunnon valmistumisvaiheessa, joten sijoittajan ei tarvitse kiinnittää suurta omaa pääomaa heti ostovaiheessa. Lisäksi uudiskohteiden yhtiölainoille myönnetään usein alkuun lyhennysvapaata eli asuntosijoittaja maksaa ainoastaan korkoja. Korot voi lyhentää vuokratulosta, josta vähennettyä vastikkeen määrää, jää sijoittajalle kohtuullisen suurta kassavirtaa. Tämän vuoksi asuntosijoittajan kannattaa pohtia pitääkö asunto lyhennysvapaiden ajan ja nauttia vuokratuottoa. (Asuntosalkunrakentaja.)

Tämän strategian riskiä pienentää se, että uudiskohteen asunnon saa lähes aina vuokralle sen hyvien ominaisuuksien vuoksi. Mikäli asuntoa joudutaan pitämään pitkään myynnissä, voi sijoittaja saada silti vuokratuottoa. Toiselle sijoittajalla myytävä kohde, jossa on jo vuokralainen, on yleensä toivottu seikka, eikä sitä katsota lainkaan huonona. (Asuntosalkunrakentaja.)

Pekka Väänänen pitää asuntosijoittamiseen liittyvää sivustoa ([asuntosalkunrakentaja.fi](http://asuntosalkunrakentaja.fi)) ja kertoo sivuillaan omista sijoituksistaan antaen käytännön vinkkejä muille asuntosijoittajille. Kertomassaan sijoituksessa kesäkuussa 2015 ostetun uudiskohteen velaton ostohinta oli 101 000 euroa, yhtiölainaa oli noin 60 prosenttia, jolloin kauppahinnaksi jäi 38 500 euroa. Kauppahintaa maksettiin sopimuksen mukaisesti osista asunnon valmistumisen mukaan. Sijoituksen tavoitteena oli myydä kohde pois valmistumisvaiheessa mahdollisimman suurella voitolla. Kohde valmistui joulukuussa 2015 ja välittäjä oli laittanut asunnon myyntiin jo hyvissä ajoin. Myyntihinnaksi välittäjä arvioi 115 000 euroa. Ostotarjouksia ei kuitenkaan tullut, jonka vuoksi asunto päätettiin laittaa vuokralle kuukaudeksi, kunnes se meni kaupan. Asunto myytiin 114 000 eurolla, josta vähennettynä ostohinta, varainsiirtovero ( $101\,000\text{ €} \times 0,02 = 2\,020\text{ €}$ ) ja välityspalkkio (3 000 €) voittoa tehtiin noin 8 000 euroa.

Velaton ostohinta	101 000 €	Velaton myyntihinta	114 000€
Yhtiölaina	62 500 €	Yhtiölaina	62 500 €
Kauppahinta ostaessa	38 500 €	Kauppahinta myytäessä	51 500 €
+	114 000 €	myyntihinta	
-	101 000 €	ostohinta	
-	2 020 €	varainsiirtovero	
-	<u>3 000 €</u>	<u>välityspalkkio</u>	
<b>Voitto yhteensä: + 7 980 €</b>			
<b>Oman pääoman tuotto: 7 980 €/ 38 500 € = n. 20 % puolessa vuodessa</b>			

Kuva 3. Lasku. Esimerkki uudiskohteen ostosta.

Väänäsen esimerkistä voidaan havaita, että parasta tässä sijoituksessa oli se, ettei pankkia tarvittu lainkaan. Vaivaa aiheutui ainoastaan kauppakirjojen allekirjoittamisesta, materiaali- valintojen tekemisestä ja yhteydenpidosta välittäjän kanssa. Väänänen halusi kertomallaan esimerkillään todistaa kuinka asuntosijoittamista voidaan tehdä lähes pelkällä paperityöllä.

Yksityinen asuntosijoittaja saa harvoin rakennuttajalta tingittyä ostohinnasta paria prosenttia enempää pois. Sen sijaan, jos asuntoja ostaa monta kerralla, voidaan asunnoille sopia niin sanottu "nippuhinta". Harvalla asuntosijoittajalla on mahdollisuutta ostaa yksinään monta asuntoa kerralla, mutta sen vuoksi onkin äärimmäisen tärkeä tuntee muita luotettavia asuntosijoittajia joiden kanssa tehdä yhteistyötä. Rakentajat usein myyvätkin uudiskohteet mieluiten suurempina ryppäinä, koska hyötyvät siitä myös itsekin, esimerkiksi saamalla monta kohdetta kerralla kaupan, vähemmän neuvotteluja sekä pienemmät maksettavat kulut välittäjille. (Asuntosalkunrakentaja.)

### Muita strategioita

Opiskelijakaupungeissa riittää asunnontarpeessa olevia vuokralaisia. Monet asuntosijoittajista keskittyvät ainoastaan pieniin asuntoihin. Alueella saattaa kuitenkin olla vapaana suurempia asuntoja suhteellisen edulliseen hintaan. Siinä tapauksessa sijoitusstrategiaksi kannattaa valita soluttaminen, jossa suuri asunto muutetaan soluasunnoiksi. Soluasunnoissa asukkailla on omat lukolliset huoneet sekä yhteiset pesutilat ja keittiö. Tällä strategialla on mahdollista saada melko korkeaa vuokratuottoa, koska jokainen vuokralainen on itsenäisesti vastuussa omasta vuokrastaan (verrattuna esimerkiksi pariskuntiin tai perheisiin, jossa vuokranmaksajia saattaa olla vain yksi). Huonona puolena on kuitenkin asunnon hallinnointi, koska vuokralaisia

on monta. Myös tyhjiin kuukausien riski on suuri, koska vuokralaiset ovat harvoin pitkäaikaisia. (Sijoitusovi.)

Turistit, lomalaiset sekä pitkiä työmatkoja kulkevat ihmiset ovat tuoneet vuokramarkkinoille kysyntää kalustetuista asunnoista. Kalustetuista asunnoista on mahdollista saada korkeampaa vuokraa kuin tyhjiistä asunnoista. Asuntoja ollaan kiinnostuttu vuokraamaan lyhyelle aikavälille. Asuntosijoittajalla on tilanteessa oiva mahdollisuus saada korkeaa vuokratuloa, koska kyse on lyhyestä ajasta sekä on oletettavaa, että kiinnostuneella vuokralaisella on suuri tarve kyseiselle ajankohdalle. Riskinä kyseisessä strategiassa on vaihteleva kysyntä ja sen myötä tuomat tyhjat kuukaudet vuokratuloissa. Myös alun sisustaminen ja huonekalujen sekä muun irtaimiston ylläpito vaatii oman pääomansa. Lisäksi asunnon hallinnointiin liittyvät asiat, esimerkiksi avainten vieminen vievät asunnon omistajan aikaa. (Sijoitusovi) Asuntoaan voi vuokrata esimerkiksi kansainvälisen Airbnb- sivuston kautta, jonka avulla on mahdollisuus tavoittaa ihmisiä sadoista eri maista. Sivuston kautta asunnon vuokraaminen toimii turvallisesti sekä kätevästi. Asunnon omistajalla on täyspäättövalta asunnostaan, niin vuokran kuin esimerkiksi vuokrauksen ajankohdan suhteen. Vuokranmaksu suoritetaan ennen asuntoon saapumista ja suorituksen kirjautuessa sivusto ottaa itselle kolme prosenttia palvelumaksua. (Airbnb.)

On mahdollista lähteä asuntosijoittamiseen loma-asunnon kautta. Suomessa ollaan kovia mökkeilemään sekä hiihtokeskusten läheisyyden mökeistä on kysyntää erityisesti sesonkiaikaan. Koska kyse on lomasta, voidaan viikosta pyytää hyvin korkeaa vuokraa. Loma-asunnon kanssa tulee väistämättä tyhjiä aikoja jolloin kysyntää ei ole. Siksi kyseinen strategia on loistava valinta asuntosijoittajalle, jolla on jo varallisuutta eikä ehdi mökkeilemään jatkuvasti, jolloin hän voi saada vuokratuloja ajalta jolloin hän ei itse lomaile kohteessa. (Sijoitusovi.)

Sijoitusasunnon ostaminen ulkomailta on myös yksi strategia, mutta siihen liittyy monia haasteita ja riskejä. Ulkomailta ostaessa asuntoa vaatii se maan lainsäädäntöön sekä kulttuuriin perehtymistä. Myös asunnon hallinnointi tuo haasteita pitkän välimatkan vuoksi. (Sijoitusovi.)

Asuntoa ei ole pakko ostaa itse vaan siihen voi sijoittaa rahaston kautta. Rahastoja on erilaisia ja jokaisessa on omat ehtonsa. Asuntosijoittajan kannattaa selvittää tarkoin millaiset palkkiomallit, verotuskäytännöt sekä minimisijoitusrajat missäkin rahastossa on. Rahastojen kautta sijoittaminen on vaivatonta, mutta tuotot jäävät matalalle. Asuntosijoittaminen aiheuttaa monia eri kuluja. (Sijoitusovi.)

Omaa osaamistaan vaativa toimi- ja liiketiloja ostaminen liittyy lähinnä kiinteistösijoittamiseen, mutta on myös mainittava sijoitusstrategia. Yrityksille vuokrattavista liiketiloista on vähemmän kilpailua ja näin ollen mahdollisuus päästä suurempiin tuottoihin. Toimitiloille on kuitenkin tyypillistä, että niitä ostetaan kerralla useampi. Vuokrausajat ovat usein pidempiä kuin asunnoissa. Toimitilasijoittaminen on kuitenkin täysin oma maailmansa eikä siihen voi lähteä tietämättä aiheesta. (Sijoitusovi.)

## Muutokset sijoitusstrategioissa

Sijoitusasuntojen asuntomarkkinat ovat kasvaneet viime vuosina, jonka vuoksi markkinat eivät toimi enää samalla tavalla kuin ennen. Kilpailu asunnoista ja vuokralaisista on kovaa, siksi on keksittävä uusia strategioita. Lisääntynyt maahanmuuttajien sekä ikäihmisten määrä tuo asuntosijoittajille mahdollisuuksia kehittää uusia sijoitusstrategioita. Myös lisääntynyt matkailu ja turistien määrä on muuttanut asumisratkaisuita. Teknologian kehittyminen on tuonut omat muutoksensa rakentamiseen ja näin ollen myös asuntosijoitusstrategioille.

Tulevaisuudessa rakennustekniikat kehittyvät, jonka vuoksi asuntosijoittajan on syytä olla tietoinen aiheesta. Digitaalisuus ja tekniikka ovat kehittyneet viime vuosien aikana ja luoneet niin sanotut älykodit. Älykodin tarkoitus on auttaa rutiineissa ja mahdollistaa kotiin liittyvien toimintojen etäohjaus. Etäältä on mahdollista esimerkiksi hallita kodin lämmitystä, hoitaa kodin turvallisuuteen liittyviä asioita, kytkeä sauna tai pesukone päälle. Kotien digitalisoituminen mahdollistaa kodin kustannusten seurannan ja hallinnoin. Älykoti antaa lisäarvoa arkeen ja sitä myöten mahdollisesti myös vuokralle. Suurimman hyödyn asuntosijoittaja saa vasta asunnon myyntivaiheessa. Nyt olisi oiva tilaisuus olla kaukaa viisas ja sijoittaa älykotiin, koska on todennäköistä, että muutaman vuoden päästä ne ovat arkipäivää ja kysyntä suurta. (Teknavi.)

Suurta mielenkiintoa on herättänyt yhteisöasuminen, jota voidaan nimittää kaupunkiasumisen uudeksi ajaksi. Ideana on, että jokaisella asukkaalla/ruokakunnalla on omat asuntonsa, mutta talossa on enemmän yhteisiä tiloja kuin aiemmin, joita voi käyttää vapaasti kuukausittaista pientä korvausta vastaan. Yhteisistä tiloista voi löytyä esimerkiksi sauna, kuntosali, harrastetiloja (peli- ja leikkihuone) sekä etätööhön soveltuvia tiloja. Yhteisöllisiä kerrostaloja on rakentunut viime aikoina useita pitkin maata, mutta lisää on rakenteilla. Uudenlainen palvelukonsepti on herättänyt monien asuntosijoittajien mielenkiinnon. On arvioitu, että joulukuussa 2017 valmistuneesta Oulun Lipporannassa sijaitsevan yhteisötalon asuntojen omistajista noin puolet ostajista ovat asuntosijoittajia (henkilösijoittajia) ja puolet omistusasujia. (Helsingin Sanomat.)

## 3 Rahoitus

Asuntosijoittamista suunnittelevan on arvioitava oma taloudellinen tilanne eli onko sijoitusta varten tarpeeksi rahaa. Asuntosijoittaminen on mahdollista rahoittaa omalla tai vieraalla pääomalla. Omaa pääomaa ovat asuntosijoittajan itse säästämät rahat. Jos omaa pääomaa ei ole riittävästi, on mahdollista käyttää vierasta pääomaa eli ulkopuolista rahaa kuten lainaa.

Ennen sijoittamisen aloittamista voidaan laatia sijoitussuunnitelman lisäksi myös rahoitussuunnitelman. Rahoitussuunnitelmaan lasketaan omat säästöt sekä tulot ja menot. Laskelman

avulla oma taloudellinen tilanne selviää helposti ja yllättäenkin se voi olla ylijäämäinen. Ylijäämästä on helppo laittaa rahaa säästöön kerryttämään omaa pääomaa sijoitusasunnon ostoon.

Jos sijoitusasunnon haluaa rahoittaa lainalla, tulee sijoittajan tarkastella omaa taloudellista tilannettaan, kuten omaa maksukykyä suhteessa lainaan. Pankit katsovat lainaa myönnettäessä talouden kokonaistilannetta. Asuntosijoittajalla on oltava omaa varallisuutta ja säännölliset tulot. Sijoittajalla tulisi olla valmiina huolellinen suunnitelma, jossa on huomioitu muun muassa tulevaisuus remonttien osalta ja laskelmat. (Sijoitusovi.)

### 3.1 Laina

Lainan eli velkavivun hyödyntäminen on järkevää, sillä se takaa sijoitukselle paremman tuottoprosentin. Velkavipu antaa mahdollisuuden korottaa oman pääoman tuottoa merkittävästi, koska tuotto kohdistuu koko pääomalle. Velkavipu auttaa myös hajauttamaan omaa pääomaa useampaan kohteeseen ja näin mahdollistaa sijoitustoiminnan laajentamisen. Suomen vuokranantajien teettämän tutkimuksen (2017) mukaan kaksi kolmasosaa asuntosijoittajista käyttää velkavipua.

Mikäli sijoituksen tuottoprosentti on suurempi kuin velan korkoprosentti, voidaan velkavivun käyttämistä pitää kannattavana. Velkavivun käyttö houkuttelee tällä hetkellä, koska lainan korot ovat olleet pitkään matalia. On kuitenkin huomioitava, että velkavipu kasvattaa myös riskiä. Pitkä laina-aika vaihtelevien korkojen ja sijoitustuottojen välillä tuo epävarmuutta sijoitukselle ja siten velkavivun käytölle. Pahimmillaan velkavipu voi kääntyä itseään vastaan. (Suomen vuokranantajat.)

Lainaa sijoitukseen voi hakea pankista. Pankit myöntävät lainaa vain, jos oma talous on kunnossa. Sijoitusstrategian tulisi olla tiedossa ennen lainan hakua, jotta sijoittaja osaa perustella pankille mistä asuntosijoittamisen tuotto muodostuu. Sijoittajalla on hyvä olla myös näkemys sekä suunnitelma kohteesta ja sen hintaluokasta sekä arvio vuokratulosta. Lainan saamiseen vaikuttavat sijoittajan taloudellisen tilanteen lisäksi vakuudet ja sijoitusasunnon potentiaali. Pankit tarkastelevat erityisesti lainapäätöstä tehdessään sijoitusasunnon arvonnousua, vuokratuloja ja sijaintia. Jotkin pankit suhtautuvat varovaisemmin arvonnousuun, sillä vuokratuotto on varmempaa ja säännöllistä tuloa. Arvonnousu sen sijaan ei ole ennustettavissa. (Sijoitusovi.)

Asuntolainan vakuutena käytetään tavallisesti asuntoa ja myös sijoitusasuntoa voi käyttää lainan vakuutena. Asuntojen vakuusarvo vaihtelee asunnon markkina-arvosta noin 70-80 prosenttiin riippuen ostettavasta kohteesta ja pankista. Lisävakuutena voi käyttää esimerkiksi omaa asuntoa. (Orava & Turunen 2013, 37-38.)

Oman pääoman tuotto voidaan laskea, jos sijoitusasunto ostetaan omalla pääomalla sekä lainalla. Se kertoo vuokratuoton suhteen sijoitettuun omaan pääomaan. Esimerkkilaskussa on käytetty samaa kohdetta kuin kappaleessa 2 esitellyssä kannattavuuslaskelmassa.

#### **Oman pääoman tuotto (ennen veroja)**

Omaa pääomaa  $19\,500\text{ €} + 1\,300\text{ € (varainsiirtovero)} = 20\,800\text{ €}$

Tulo ennen veroja: vuokra  $450\text{ €/kk}$  - vastike  $139\text{ €/kk}$  =  $311\text{ €}$

Korot ja kulut pankille alussa  $153\text{ €/kk}$ , tulo niiden jälkeen  $158\text{ €/kk}$

Oman pääoman vuosituotto:  $158 * 12 / 20\,800 = 9,1\%$

#### **3.1.1 Lainan korko**

Kuten muistakin lainoista, myös asuntolainasta peritään korkoa. Lainanhoitokulut koostuvat lainan lyhennyksestä sekä lainan korosta. Jokainen laina neuvotellaan henkilökohtaisesti kaikki tekijät huomioiden. Suomessa asuntolainojen yleisin viitekorko on 12kk Euribor. Asuntolainojen korot ovat olleet viime vuosina erityisen matalalla. Mitä alhaisempi lainan korko on, sitä matalammat ovat lainanhoitokustannukset. (Nordea.)

Lainalle on mahdollista saada korkosuoja, jolloin suojaudutaan mahdollisilta kasvavilta kuluilta mitä nouseva korko voi aiheuttaa. Pankit tarjoavat erilaisia korkosuojauksia, esimerkiksi tarjoamalla lainalle kiinteän koron, korkokaton, korkoputken tai koronvaihtosopimuksen. Kiinteä korko sidotaan tietylle tasolle, jolloin korkomuutokset eivät muuta lainanhoitokustannuksia. Laina on myös mahdollista jakaa kahteen osaan, jossa toisesta maksetaan kiinteää korkoa ja toisesta vaihtuvaa korkoa. Korkokatto suojaa korkotason noususta. Alkuun sovitaan pankin kanssa korkokatto, jonka ylimenevää osaa lainanottajan ei tarvitse maksaa. Mikäli korkotaso laskee, hyötyy lainanottaja siitä maksamalla korkoja sen hetkisen viitekoron mukaan. Korkoputkella voidaan määrittää vähimmäis- ja enimmäismäärä mitä korkoa maksetaan. Korkoputki suojaa lainanottajaa koron nousulta, kun taas pankkia koron laskulta. Korkoputken sopiminen ei ole järkevä valinta, mikäli korot ovat alhaisemmat kuin mitä korkoputken vähimmäismääräiset korot ovat. Korkosuojat ovat kestoaltaan vähintään muutaman vuoden kestoisia. (Sijoitusovi.)

Korkotason liikkeitä on lähes mahdoton ennustaa, mikä tekee korkosuojan valitsemisesta haastavaa. Se mikä korkosuoja on asuntosijoittajalle kannattavin valinta, määräytyy asuntosijoittajan strategian ja riskiensietokyvyn mukaisesti. Asuntosijoittajan tulee tehdä laskelmia mahdollisista korkojen muutoksista ja arvioida sitä myöten pärjääkö lainanhoitokustannusten

kanssa, mikäli korot yhtäkkiä nousisivat. Asuntosijoittajan, jolla on useita lainoja, on mahdollista hajauttaa korkoriskiään suojaamalla vain osa lainoistaan. (Sijoitusovi.) Korkosuojaus tulee ajatella ikään kuin vakuutena eikä sijoituksena.

### 3.1.2 Lainan lyhennystapa ja takaisinmaksu

Asuntolaina on yleisimmin annuiteettilaina, tasaerälaina tai tasalyhennyslaina. Niiden ero muodostuu siitä, millainen on koron ja lainapääoman lyhennyksen suhde ja miten lainan kokonaiskustannukset muuttuvat lainan viitekoron muuttuessa. Kaikissa näissä lyhennystavoissa maksuerät koostuvat lainapääoman lyhennyksestä, korkokauden aikana kertyneistä koroista sekä erilaisista palvelumaksuista. (Finanssivalvonta 2014.)

Koska koron muutoksia ei voi ennustaa tarkasti, on lyhennystapojen vertailu vaikeaa (Finanssivalvonta 2014). Sopivan lyhennystavan valintaan vaikuttavat muun muassa sijoittajan omien tulojen ja menojen arvioitu kehitys tulevaisuudessa sekä sijoittajan riskinottohalukkuus.

- Annuiteettilainaa eli tasaerää maksetaan takaisin aina saman suuruisina erinä. Annuiteettilainassa laina-aika on kiinteä eli se pysyy muuttumattomana. Maksuerät sisältävät korkokulut ja lainapääoman lyhennyksen. Jos viitekorko muuttuu, myös maksuerän määrä muuttuu, jolloin jäljellä olevalle laina-ajalle lasketaan uudet maksuerät. Alussa kuukausittainen maksuerä koostuu lähinnä korkokuluista, sillä lainapääoma on korkeimmillaan ja siitä aiheutuvat korkokulut myös suurimmillaan. Laina-ajan loppuvaiheessa maksuerät muodostuvat lähinnä lainapääoman lyhennyksistä, sillä korkojen osuus on pienentynyt. (Finanssivalvonta 2014.)

### Esimerkki

Asunnon hinta 160 000€

Oma pääoma 15 000 €

$$k = 160\,000\text{ €} - 15\,000\text{ €} = 145\,000\text{ €}$$

$$q = 1,9\% \text{ (kuukaudessa } 0,158\%)$$

$$n = 12 \times 20 = 240$$

$$A = Kq^n \frac{1-q}{1-q^n}$$



**Tasaerän laskeminen**

A= annuiteetti eli tasaerä

k= laina summa

q= korkokerroin

n= tasaerien lukumäärä

$$A = 145\,000 * 1,00158^{240} * \frac{1-1,00158}{1-1,00158^{240}} = n. 724 \text{ (€)}$$

Eli lainaa lyhennetään kuussa n. 724 €

- (Kiinteää) tasaerälainaa maksetaan takaisin saman suuruusina maksuerinä laina-aikana. Myös tasaerälainassa erät sisältävät korkokulut sekä lainapääoman lyhennyksen. Maksuerä pysyy samana viitekoron muuttuessa sekä viitekoron pysyessä muuttumattomana. Koron muuttuminen vaikuttaa sen sijaan laina-aikaan. Jos korko nousee, laina-aika pitenee ja lyhenee, jos korko laskee. Tasaerälainassa on huomioitava nykyisen matalan korkotason aikana otetun lainan vaikutus, jos korkotaso nousee. Jos laina-korko nousee saattaa maksuerä muodostua lähes ainoastaan korkokuluista. Tämä vaikuttaa kokonaiskorkokulujen nousuun alkuperäistä korkeammalle ja lainapääoman lyhenemiseen odotettua hitaammin. Lainakoron nousu voi aiheuttaa tilanteen, jossa tasaerä ei riitä kattamaan lainasta perittävää korkoa, jolloin maksuerän kokoa joudutaan kasvattamaan. Kyseisen tilanteen varalta tulisi lainaehdoissa sopia menettelytapa tällaiselle tilanteelle. (Finanssivalvonta 2014.)
- Tasalyhennyslainaa maksetaan takaisin aina tasasuuruusin lainapääoman lyhennyksin. Koron vuoksi maksuerän määrä kuitenkin vaihtelee ja maksueriin lisätään lainapääomalle korkokauden ajalta kertynyt korko. Jos viitekorko muuttuu, laina-aika pysyy samana, mutta maksuerän suuruus muuttuu. Tasalyhennyslainassa viitekoron muutos vaikuttaa voimakkaammin kuin annuiteetti- ja tasaerälainassa. Jos viitekorko pysyy samana, pääoman pienentyessä maksettavien korkojen määrä vähenee. Lainapääoma lyhenee tasaiseen tahtiin. Alussa maksuerät ovat suuremmat kuin annuiteetti- ja tasaerälainassa, mutta selvästi pienemmät laina-ajan lopussa. Näin myös velkarasitus pienenee nopeammin. (Finanssivalvonta 2014.)

Asuntosijoittajat käyttävät yleensä tasaerälainaa. Asuntosijoittajan sijoitusstrategia ja taloudellinen tilanne kuitenkin vaikuttavat siihen, mikä on sijoittajalle paras lyhennystapa. Sijoittajan on arvioitava kokonaistilannetta ja muutoksia pitkällä aikavälillä sekä mietittävä arvoistaako hän enemmän esimerkiksi vakaata kuukausittaista summaa (tasaerä) vai tiedossa olevaa laina-aikaa (tasalyhennys). Erityisesti vuokratuottoon keskittyvän sijoittajan taloudenhallintaa

helpottaa laina-aikana saman suuruisena pysyvä maksuerä, jolloin kulut ovat helposti ennustettavissa (tasaerä). Nykyisen hyvin matalan korkotason ei kannata antaa hämätä, vaan huomioon tulee ottaa korkotason muutosten vaikutus kuukausierään ja laina-aikaan pitkällä aikavälillä. Tasaerälainan laina-aika voi pidentyä sekä annuiteetti- ja tasalyhennyslainan maksuerä suurentua merkittävästi korkotason noustessa. (Sijoitusovi.)

### 3.2 Asuntosäästöpalkkiotili

Asuntosäästöpalkkiotiliä voi käyttää myös sijoitusasunnon ostoon. Asuntosäästöpalkkiotili eli ASP-tili on tarkoitettu säästötiliksi 15- 39-vuotiaille ensimmäisen omistusasunnon ostoon. Asunnon hankkija tekee pankin kanssa ASP-säästösopimuksen ja avaa ASP-tilin. Pankki myöntää lainan, kun vähintään 10 prosenttia asunnon hinnasta on säästetty eli säästötavoite täytetty. (ASP-ennakkosäästäminen 2016.) Lainoille myönnetään valtion korkotuki ja säästölle maksettavat korot ovat verottomia (ASP-tili 2015). ASP-tilin etu sijoitusasunnon ostossa on lähinnä verotuksellinen, sillä ensiasunnon ostaja saa ostaa asunnon verottomasti.

## 4 Sijoitusasunnon valinta

Sijoitusasunnon valinta eroaa monella tapaa oman asunnon ostosta. Sijoitusasuntoa tulisi ajatella sananmukaisesti sijoituksena, joka tehdään lukujen ja numeroiden perusteella. Ostopäätös tulisivikin tehdä laskelmien avulla, joilla varmistetaan sijoituksen kannattavuus. Sijoitusstrategia ohjaa vahvasti asunnon valintaa, eikä esimerkiksi tunteiden saisi antaa vaikuttaa päätöksentekoon. Sijoitusasuntoa valittaessa on otettava huomioon asunnon sijainti, koko, kunto, hinta sekä taloyhtiön tilanne. Taloyhtiön taloudellinen tilanne on selvitettävä huolella, jotta vältytään esimerkiksi kalliilta yllätyksenä tulevilta remonteilta. Sijainnilla on taas keskeinen merkitys asunnon vuokrattavuuteen ja hintaan. Sijainti on merkittävimpiä tekijöitä kohteen valinnassa, eikä sen tärkeyttä voi korostaa liikaa.

### 4.1 Asunnon hinta

Asunnon hinta on merkittävimpiä asioita tuoton muodostumisessa. Asunnon hinta määräytyy asuntomarkkinatason mukaan, mutta vaihtelu on suurta kohteista riippuen. Asunnon hintaan vaikuttavat tekijät ovat muun muassa:

- koko
- sijainti
- kunto ja ominaisuudet (huonejärjestelyt ja varustetaso)
- ikä
- taloyhtiön kunto ja tulevat remontit
- kysyntä

- näkymä/ maisema

(Asuntosijoittajan opas 2014.)

Tärkein tekijä hinnan muodostuksessa on asunnon sijainti. Kaupunki, alue ja jopa katu vaikuttavat kysyntään ja sitä myöten hintaan. Lähialueiden palvelut sekä työ- ja opiskelupaikat ovat merkittävä tekijä sijainnin vetovoimaisuuteen. Asunnon huonejärjestelyt sekä ominaisuudet vaikuttavat hintaan, esimerkiksi onko asunnossa sauna tai parveke. Lisäksi asunnosta avautuva näköala ja maisema sekä asunnon kerros voivat nostaa tai laskea hintaa. Hinnoissa voi olla suuriakin eroja riippuen siitä, avautuvatko näkymät suoraan vastapäiseen taloon, sisäpihalle, merelle vai puistoon. Jos strategia on vuokratuottoon keskittyminen, voi näköalasta ja kerroksesta joustaa, kun taas arvonnousua tavoitteleva voi pyytää hulppean näköalan omaavasta yläkerroksen asunnosta korkeampaa hintaa.

Täysin remontoitua asunnosta joutuu usein maksamaan ylihintaa, kun taas erittäin huonokuntoisen asunnon voi löytää edullisesti. Molempia ääripäitä on syytä välttää - tai ainakin tutustua huonokuntoiseen kohteeseen huolella laskelmien avulla remonttikulujen arvioimiseksi. Huonokuntoinen asunto on riski, sillä sellaiseen asuntoon on vaikea löytää vuokralaista. Flippaustekniikalla siitä voi saada voittoa, mutta remonttikulut on laskettava tarkasti. Asuntosijoittaja pystyy aina vaikuttamaan vuokrattavan asunnon kuntoon. Sijoittajan tulisi kuitenkin remontoimissa huomioida asunnon sijainti, sillä sijainti vaikuttaa siihen, millaisen remontin asunnolle tekee. Väärällä alueella sijaitsevaa liian hienoksi kalliilla remontoitua asuntoa voi olla vaikea vuokrata tai myydä. Vaikutusta on myös sillä, kuinka paljon samalla alueella on myynnissä vastaavia asuntoja: jos vastaavia asuntoja on paljon, ei asunnosta voi pyytää korkeaa hintaa.

Markkinatasoon nähden liian alhainen hinta selittyy yleensä huonosti hoidetulla taloyhtiöllä tai tulevilla remonteilla. Taloyhtiön tilanteeseen ja talouteen tutustuminen on tärkeää, jotta tuleviin remonttikuluihin voi varautua tai jättää asunnon kokonaan ostamatta vaikka hinta houkuttelisikin. Asunnon hinta voi olla poikkeuksellisen matala myös asunnon myyjän kiireestä johtuen; esimerkiksi eroavalla pariskunnalla tai kuolinpesällä voi olla kiire päästä asunnosta eroon. Myös asuntojen hinnoitteluvirheitä saattaa tapahtua molempiin suuntiin.

Asuntosijoittajan strategia määrittelee myös hintaa. Virheen voi tehdä maksamalla asunnosta liikaa suhteessa vuokratasoon, jolloin vuokratuotto jää matalaksi. Jos maksaa markkinahintaa korkeamman hinnan, voi myydessä olla vaikeaa saada voittoa tai edes myytyä hankintahinnalla. Maksettu ylihintaa on ja pysyy, eikä siihen voi oston jälkeen enää vaikuttaa. (Orava & Turunen 2016, 63.)

Asunnon hinnasta on hyvä ymmärtää se, että kysyntä eli ostajat määrittelevät asuntojen hinnat. Trendialueilla arvonnousu on varmintä ja asunnoilla riittää kysyntää. Kun ostajat ovat

valmiita ostamaan asunnon tietyltä alueelta, ollaan valmiita tinkimään asunnon ominaisuuksista.

#### 4.2 Asunnon koko

Mitä pienempi sijoitusasunto on, sitä kannattavampi se on sijoittajalle. Asuntosijoittajalle yksiö on pääsääntöisesti kaksioita tai suurempia asuntoja parempi vaihtoehto. Tämä selittyy yksiöiden huomattavasti suuremmalla vuokratyynällä verrattuna muihin asuntoihin. (Orava & Turunen 2013, 71-75.) Lisäksi yksin asuminen on yleistynyt, mikä lisää pienten asuntojen kysyntää.

Esimerkki		
<b>Koko:</b>	<b>Yksiö 25m<sup>2</sup></b>	<b>Kolmio 75m<sup>2</sup></b>
<b>Vastike:</b>	25m <sup>2</sup> x 4 € = 100 €	75m <sup>2</sup> x 4 € = 300€
<b>Vuokra:</b>	20 €/m <sup>2</sup>	
<b>KK-vuokra:</b>	20 € x 25m <sup>2</sup> = 500 €	<del>20 € x 75m<sup>2</sup> = 1 500 €</del> → 800- 1 000 €
<b>Remontti:</b>	120 €/ m <sup>2</sup>	
<b>Remonttikulu:</b>	120m <sup>2</sup> x 25m <sup>2</sup> = 3 000 €	120€ x 75m <sup>2</sup> = 9 000 €

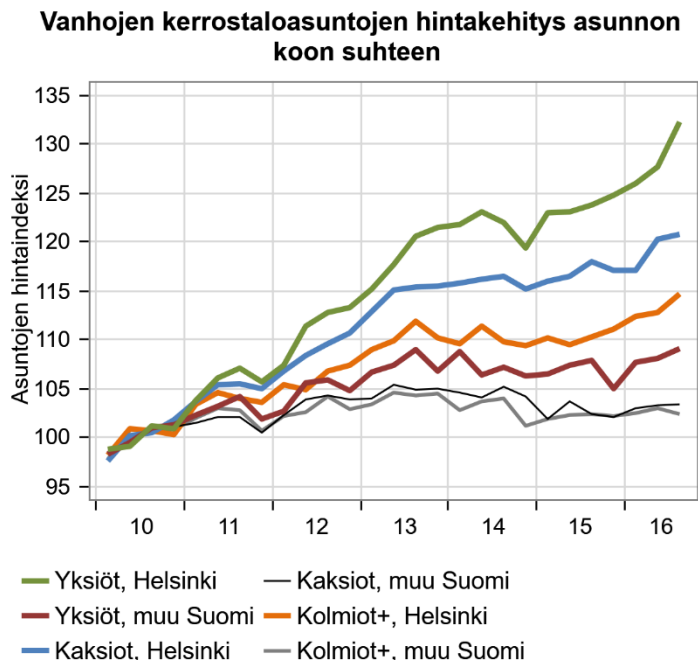
Kuva 4. Lasku. Yksiön ja kolmion vertailu.

Yllä olevasta esimerkistä voidaan havaita vastikkeen kasvavan samassa suhteessa asunnon koon kanssa, kun taas vuokra ei kasva samassa suhteessa. Samassa talossa olevasta kolmiosta tuskin voidaan pyytää vuokraa 1 500 euroa kuukaudessa, vaan vuokra-arvio olisi noin 800- 1 000 euroa kuukaudessa.

Neliöiden määrää ei kannata tuijottaa liikaa, sillä asunnon hyvä pohjaratkaisu ratkaisee. Pienten asuntojen hintakehitys on ollut myös huomattavasti voimakkaampaa kuin suurempien asuntojen. (Orava & Turunen 2013, 71-75.) Asunnon neliöt ratkaisevat suuresti sijoituskohteen remonteissa. Taloyhtiön remonteissa taloyhtiö ottaa suuren yhtiölainan, joka jaetaan osakkeenomistajille neliöiden tai osakkeiden mukaisesti. Asunnon omistaja lyhentää tätä lainaa kuukausittain rahoitusvastikkeella. Näin ollen remonttikulut nousevat samassa suhteessa asunnon koon kanssa. (Asuntosalkunrakentaja.) Alla olevassa esimerkkilaskelmassa on havainnollistettu taloyhtiön remonteista aiheutuvat kustannukset. Laskelmassa molemmat asunnot saavat samat parvekeremontit, mutta eri kustannuksilla.

Haastavaa yksiöiden vuokraamisesta tekee tiheä vuokralaisvaihtuvuus. Pienessä yksiössä asutaan keskimäärin 1-2 vuotta, kun isommassa asunnossa saatetaan asua usein jopa 10 vuotta. Jatkuva muutto heikentää asunnon kuntoa. Asunnon pinnat kuluvat, kun huonekaluja siirre-

tään edestakaisin ja vuokralainen ripustaa seinille tauluja. Tämä tuo asunnonomistajalle jatkuva pintaremontoinnin tarvetta vuokralaisen vaihtuessa, mikä taas heikentää sijoituksen tuottoa. (Asuntosalkunrakentaja.)



Taulukko 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys asunnon koon suhteen.

#### 4.3 Asunnon sijainti

Sijoitusasunnon sijainti on merkittävimpiä tekijöitä asuntoa valittaessa. Asunnon sijainti vaikuttaa muun muassa asunnon hankintahintaan ja arvonnousuun sekä vuokrattavuuteen ja vuokran suuruuteen. Sijoittajan on mietittävä strategiaansa eli haluaako hän sijoituksesta vuokratuottoa, arvonnousua vai mahdollisesti näitä molempia. Asunnon sijaintiin ei voi jälkikäteen enää vaikuttaa.

Asunnon etäisyys kaupungin keskustasta on merkittävä tekijä kysynnän vuoksi. Keskustakohteilla on usein lähiöitä enemmän kysyntää. Siten keskustakohteiden ostohinnat ovat lähes poikkeuksetta muita alueita korkeammat, mutta arvonnousua ajatellen ne myös nousevat pitkällä aikavälillä muita kohteita enemmän. Luonnollisesti myös vuokran määrä on keskustassa korkeampi. Keskustan ulkopuolella sijaitsevilla asunnoissa korostuvat liikenneyhteydet sekä autopaikka. Hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kuten pääkaupunkiseudulla metron tai junan, läheisyydessä sijaitsevat asunnot ovat hyviä ja haluttuja kohteita, vaikka ne sijaitsevatkin keskustan ulkopuolella. Keskustan ulkopuolisissa asunnoissa korostuu myös keskustakohteita enemmän asunnon kunto ja varustelu, parveke sekä esimerkiksi pesukoneliitäntä: hyvä sijainti voi antaa anteeksi heikomman varustetason. (Orava & Turunen 2013, 71-75.)

Asuntosijoituskohdetta valitessa sijoittajan tulisi selvittää kyseisen alueen palvelut sekä opiskelu- ja työpaikat. Kaupunkien vetovoimaisuus näkyy vahvasti asuntojen kysynnässä ja näin myös hinnoissa. Alueen maine ja aluekehitys on myös hyvä selvittää, samoin esimerkiksi mahdolliset tulevat kaavamuutokset. Kaupunkeja voi vertailla muuttovoiton tai -tappion perusteella, joka kertoo asunnon vuokrattavuudesta. Muuttovoittokunnat ovat elinvoimaisia, jolloin vuokra-asunnoista on kysyntää ja hyvä vuokratuotto ja asunnon arvonnousu ovat todennäköisempiä. Muuttotappioalueet ja paikkakunnat ovat sijoittajalle isompi riski epävarmojen tulevaisuudennäkymien vuoksi. Kaupungin väkiluvun vähentyminen tulisi hälyttää kelloja, kun taas väestönkasvu kertoo vetovoimaisuudesta. Opiskelijakaupungit ovat varma kohde aloittelevalle asuntosijoittajalle, sillä niissä vuokra-asuntojen kysyntä on tasaista. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Sijoittajan on pohdittava, haluaako hän ostaa kohteen omasta asuinkaupungistaan tai sen lähistöltä vai muualta Suomesta. Pitkä etäisyys hankaloittaa asunnon ostoprosessia, vuokrausta ja myymistä. Ostoprosessi on usein pitkä ja siihen liittyy useiden asuntojen näytöissä käyminen ja asuntojen vertailu. Vuokraukseen sisältyy mahdollisesti useiden näyttöjen järjestys ja hakijoiden haastattelu, vuokrasopimuksen läpikäynti ja allekirjoittaminen, avainten luovuttaminen sekä mahdolliset asunnossa käynnit esimerkiksi remonttiin liittyen. Myös myyntiprosessi näyttöineen voi viedä aikaa. (Orava & Turunen 2013, 69.)

Etua muihin asuntosijoittajiin verrattuna saa, mitä paremmin tuntee kaupungin, kaupunginosat tai mahdollisesti jopa asunto-osakeyhtiöt. Tämän vuoksi ei ole suositeltavaa hankkia sijoitusasuntoa itselle täysin vieraasta kaupungista. Asuntosijoittajan tulee joka tapauksessa perehtyä kohdekaupunkiin ja kasvattaa paikallistuntemustaan. Alueen maine ja kiinteistönomistajaprofiili on vaikeampi selvittää täysin tuntemattomassa kaupungissa. (Orava & Turunen 2013, 76.)

Aluetta ja kaupunkia valitessa on hyvä ottaa huomioon lähikaupunkien ja -alueiden vetovoimaisuus. Suosittu alue nostaa myös lähialueiden suosiota lumipalloefektin tavoin. Kun jonkin alueen suosio nousee, etsitään lähistöltä saman tyyppisiä alueita, mutta joissa hinnat eivät ole vielä nousseet yhtä voimakkaasti. Ihmiset haluavat asua tämän suositun alueen palveluiden lähistöllä. Siellä missä ovat palvelut, ihmiset haluavat myös olla. Todellisuudessa siis ostajat määrittävät asunnon hinnan.

#### 4.4 Asunnon kunto

Toisin kuin asunnon sijaintiin, asunnon kuntoon voi oston jälkeenkin vaikuttaa. Asunnon kunto vaikuttaa ostohintaan, vuokran suuruuteen ja vuokrattavuuteen. Ostopäätöstä tehtäessä näytössä on hyvä kartoittaa asunnon remonttitarpeet. Huonokuntainen asunto tai hoitamaton taloyhtiö voi houkutella halvan hinnan takia, mutta niiden kohdalla kannattaa olla varuillaan tu-

levien remonttien kanssa. Suuremmista remonteista koituu helposti tyhjiä kuukausia tai alennuksia vuokraan sekä tietenkin remonttien mahdollisesti suuret kustannukset. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Sijoitusasuntoa valitessa tulee muistaa, että kyse ei ole itselle kodin ostamisesta vaan sijoituksesta. Ostopäätökseen vaikuttavat tällöin eri tekijät. Talon julkisivun yleisvaikutelma, rappukäytävä tai sisäpihan viihtyvyys ovat vähäpätöisiä asioita, joihin on turhaa kiinnittää liikaa huomiota. Vanhan ja kuluneen asunnon saa pienellä vaivalla ja suhteellisen halvalla kunnostettua siistiksi ja sellaiseen kuntoon, mikä kelpaa vuokralaiselle. Viimeisen päälle remontoitua asunnosta sekä uudiskohteista joutuu maksamaan huomattavan hintalisän. Oman kodin ostajat ovat luonnollisesti kriittisempiä taloyhtiön ja asunnon kunnosta kuin vuokralaiset.

Materiaalien valinta on myös hyvä ottaa huomioon asuntoa valitessa ja remontoimassa. Asuntoa vuokratessa kulumisjälkien kannalta on merkitystä, onko vastuu vuokranantajalla vai vuokralaisella. Liian herkkiä materiaalivalintoja ei kannata valita vuokra-asuntoon, sillä vastuu niiden kulumisesta kuuluu vuokranantajalle. (Suomen vuokranantajat.)

#### 4.5 Asuntomarkkinat

Jotta asuntomarkkinoiden seuraaminen ja ymmärtäminen olisi helpompaa, on tärkeää hahmottaa yleinen taloudellinen tilanne. Asuntomarkkinoiden tapahtumilla on suuri merkitys asuntosijoittajan toimintaan. Myös asuntosijoittajan on äärimmäisen tärkeää seurata asuntojen hintojen ja vuokrien, kauppamäärien sekä asuinrakentamisen kehittymistä. (Sijoitusovi.)

Suomen talous on kasvanut muutamassa vuodessa suuresti. Erityisesti rakentamisen kasvu on tuonut mahdollisuuksia talouden kasvulle, esimerkiksi vienti ja investoinnit ovat nousseet tämän myötä. Maan yleisesti parantunut taloustilanne on virkistänyt myös asuntomarkkinoita. Erityisesti parantunut työllisyystilanne on nostanut kysynnän kasvua asuntomarkkinoilla. Parantuneen taloustilanteen vuoksi kotitaloudet ovat kuluttaneet enemmän. Kahtena viime vuotena kulutus on ollut suurempaa kuin tulot. Tämä lisää kotitalouksien velkaantumistasetta. Samassa kuitenkin voidaan huomata, että kuluttajien nimellinen ansiotulo nousee selvästi nopeammin kuin aiempina vuosina. (Pellervon taloustutkimus.)

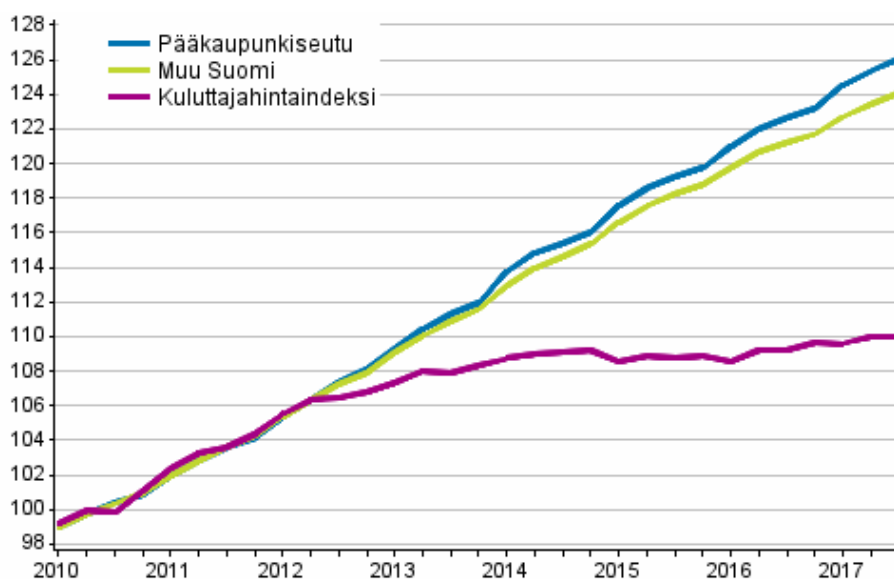
Aktiivisesti toimineille asuntosijoittajilla on merkittävä osuus asuntomarkkinoilla pienissä asunnoissa erityisesti kasvukeskuksissa. Syynä on kotitalouksien aiempien vuosien heikko taloustilanne, jolloin asuntolainoja myönnettiin vähemmän, erityisesti ensiasunnon ostajille. (Pellervon taloustutkimus.)

Vuoden 2017 kesäkuussa myytäviä kohteita tuli myyntiin huimat lähes 10 000 enemmän kuin vuoden 2017 tammikuussa. Tarjonta lisääntyi erityisesti kerrostaloasuntojen sekä omakotitalojen saralla. Myytävien kohteiden määrä kesäkuussa ei kuitenkaan yltänyt edeltävän vuoden (2016) myynissä olleiden kohteiden määrään. (Sijoitusoven asuntomarkkinakatsaus 2017.)

Kaiken kaikkiaan vuoden 2017 aikana eniten kohteita oli myynnissä elo-syyskuussa. Edellisvuoteen verrattuna marraskuussa 2017 oli 40 000 asuntoa enemmän myynnissä kuin viime vuonna. (Sijoitusoven asuntomarkkinakatsaus 2017.)

Tilastojen mukaan kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat nousivat hieman loppuvuodesta 2017. Etuovessa myytyjen asuntojen keskimääräinen neliöhinta oli koko Suomessa noin 2 608 euroa, kun taas pääkaupunkiseudulla vastaava luku oli 4 166 euroa. Pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa hinnat jatkavat tasaista nousuaan, kun taas muualla hinnat laskevat.

Pääkaupunkiseudulla vuonna 2017 asuntojen hinnat nousivat 2,3 prosenttia, kun taas muualla hinnat laskivat 1,8 prosenttia edellisvuodesta (Tilastokeskus). Erot paikkakuntien kalleimman ja edullisimman asunnon välillä kasvavat entisestään. Myös vuokrahinnat jatkoivat tasaista nousua. Vuoden 2017 kolmannen neljänneksen aikana asuntojen vuokrahinnat nousivat koko maassa keskimäärin 2,4 prosenttia. Erityisesti vuokra-asuntojen huimat hintaerot kalleimman ja edullisimman asunnon välillä voidaan paikkakunnan lisäksi selittää uudiskohteilla. (Sijoitusoven asuntomarkkinakatsaus 2017.)



Taulukko 2. Vuokrien kehitys vuosina 2010- 2017. (Tilastokeskus)

Alkuvuonna myynnissä olevien asuntojen markkinointiaika oli lyhyempi kuin aiemmin. Kesää kohden markkinointiaika kuitenkin taas piteni. Vuonna 2017 asuntojen markkinointiaika oli marraskuussa pari päivää pidempi kuin saman vuoden heinäkuussa. Aiempaan vuoteen verrattuna markkinointiajat pysyivät kuitenkin lähes samoina (Sijoitusoven asuntomarkkinakatsaus 2017.) Helsingissä yksiöt myydään keskimääräisesti kahdessa viikossa, kun taas koko maan vastaava myyntiaika on noin 45 päivää. (Pellervon taloustutkimus.)



Korkotaso on pysynyt matalana. Euriborkorot ovat olleet negatiivisina koko vuoden. Suomen suurimpien pankkien viitekorot ovat pysyneet vakaina ja positiivisin. On todennäköistä, että vuoden 2018 Euriborkorot kääntyvät positiivisiksi eivätkä korot enää laske. Tämä muutos ei kuitenkaan tuo merkittäviä muutoksia asunnonostajille tai asuntovelallisille lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. (Pellervon taloustutkimus.)

Muuttotappiokuntien asuntojen hinnat ovat laskeneet entisestään eikä kyseisiä alueita pidetä sijoittajan kannalta järkevinä sijoituksina. Vuokravoittoa on hankala saada. Lisäksi alueella, jossa väestö on vähentynyt ja työmarkkinat huonontuneet, on vaikea saada asunto myydyksi etenkin voitolla. (Pellervon taloustutkimus.)

### **Asuntomarkkinat vuonna 2018**

Vuodelle 2018 voidaan ennustaa vanhoille kerrostaloille 2,2 prosentin nousua. Hintojen nousu on erityisen vahvaa alueilla, joissa väestön määrä kasvaa. Syynä tähän hintojen nousuun voidaan pitää talouskasvua, työllisyystilanteen paranemista sekä alhaista korkotasoa. (Pellervon taloustutkimus.)

Voidaan olettaa, että tulevaisuudessa erot Suomen eri kaupunkien välillä jatkavat kasvuaan. On myös varmaa, että pienten asuntojen suosio ei tule vähenemään. Kasvukeskuksissa sijaitsevat pienet asunnot ostavat suureksi osaksi asuntosijoittajat sekä rahastot ja vain harva asunnoista päättyy oman asunnon ensiostajille. Vaikkakin ensiasunnonostajat ovat palaamassa takaisin entiseen asemaansa asuntomarkkinoille taloustilanteen parannuttua. (Pellervon taloustutkimus.)

Positiivinen taloustilanne sekä muuttoliike ohjaavat tällä hetkellä merkittävimmin asuntomarkkinoita. Kaupungistuminen vahvistaa kysyntää olemassa olevista asunnoista sekä lisää rakentamistarpeita. Tulevina vuosina kasvukeskusten uudisrakentaminen tulee kasvamaan, mikä voidaan havaita myönnettyjen rakennuslupien määrästä, niin kerros- kuin omakotitaloille. Kerrostalojen uudisrakentaminen painottuu tulevaisuudessa pieniin asuntoihin. Kymmenen vuoden ajalta voidaan havaita, kuinka kerrostaloasuntojen keskimääräinen pinta-ala on pidentynyt 62 neliöstä 45 neliöön. (Pellervon taloustutkimus.)

Sen sijaan erityisesti kasvukeskusten vuokra-asuntojen hintojen uskotaan pysyvän lähes samoina kuin aiemmin. Vuokra-asuntojen mahdollinen vuokrahintojen korotus perustuu lähinnä voimassa olevien vuokrasopimusten ehtoihin. Uusien vuokrasopimusten kuukausivuokrat saattavat kääntyä jopa pienoiseen laskuun lisääntyneen tarjonnan sekä kilpailun vaikutuksesta. Omistusasuntojen korkeat hinnat pienissä asunnoissa lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Kysyntä lisääntyy erityisesti nuorilla, jotka haaveilevat oman asunnon ostamisesta, mutta korkeiden myyntihintojen vuoksi eivät saa riittävän suurta asuntolainaa. (Pellervon taloustutkimus.)

Asuntosijoittajien kasvavan määrän vuoksi tulevaisuudessa yli viiden prosentin tuottoa on lähes mahdoton saada ilman suuria riskejä. Pärjätäkseen kasvavilla markkinoilla, on keksittävä uusia ratkaisuita sekä strategioita asuntosijoittamisessa. Kilpailu vuokramarkkinoilla kovenee. Suurta vuokratuottoa havittelevat eivät voi tulevaisuudessa kaikki menestyä ostamalla pääkaupunkiseudulta yksiö ja vuokraamalla se eteenpäin. Uusia strategioita voidaan jo havaita löytyneen, mikä on erittäin positiivinen asia markkinoilla.

#### 4.6 Asunto-osakeyhtiö

Tässä opinnäytetyössä keskitytään asuntosijoittamiseen vain asunto-osakeyhtiöissä, ei siis esimerkiksi omakotikiinteistöön. Asuntoa ostaessa sijoittaja ostaa asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka antavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa. Asunto-osakeyhtiöitä ovat suomalaiset vapaarahoitteiset kerrostalot. Asuntosijoittajan on hyvä selvittää ostettavan kohteen taloyhtiön tunnusluvut huolellisesti, sillä pieni vastike parantaa vuokratuottoa ja kaikissa yhtiöissä ei olla huomioitu sijoittajia esimerkiksi vähennyksien osalta. (Orava & Turunen 2013, 299.)

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka toimialana on rakennuksen tai rakennusten hallinta ja omistus. Osakkeenomistajien hallinnassa tulee olla yli puolet osakeyhtiön huoneistoista. (Kasso 2006, 28.) Asunto-osakeyhtiön toiminnan perustana on yhtiöjärjestys sekä lisäksi toimintaa säätelee asunto-osakeyhtiölaki. Yhtiöjärjestyksessä tulee olla mainittuna muun muassa yhtiön toiminimi, kotipaikka, yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste, pinta-ala, käyttötarkoitus ja huoneiden lukumäärä, mikä osakeryhmä tuottaa oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa, yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat, yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä määritelmä tilikaudesta. (Viiala & Rantanen 2015, 15-16.)

Asunto-osakeyhtiössä ylin päättävä elin on yhtiökokous, joka on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokouksen muodostavat osakkaat. Yhtiökokouksessa päätetään asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä määrätyistä sekä hallituksen esittämistä asioista, jotka ovat mainittu kokouskutsussa. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on käsiteltävä yhtiön toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus ja/tai toiminnantarkastuskertomus. (Viiala & Rantanen 2015, 19-20.)

##### 4.6.1 Vastikkeet

Osakkaat maksavat yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta, joka määrätään yhtiöjärjestyksessä. Yhtiövastike sisältää hoitovastikkeen sekä mahdollisen rahoitusvastikkeen. Hoitovastike kattaa vuosittaiset ylläpitokustannukset, kuten huoltokorjaukset sekä kiinteistön hoidon ja käytön. Pitkävaikuttavat menot kuten lainojen lyhennykset ja korot sekä suuret korjaushankkeet, esimerkiksi linjasaneeraus tai katon korjaus, katetaan rahoitusvastikkeella. Vasti-

keperusteena voi olla esimerkiksi osakkeiden määrä tai huoneistojen pinta-ala. Menoja aiheuttavat muun muassa kiinteistön kunnossapito ja käyttö, hankinnat, rakentaminen, perusparannukset, lisärakentamiset ja lisäalueen hankinnat. Eri menoja varten voidaan periä eri vastiketta, mikäli yhtiöjärjestyksessä näin määrätään. (Viiala & Rantanen 2015, 49-50.)

Vastikkeen määrään vaikuttaa asunto-osakeyhtiön koko, omaisuus, liikehuoneistot ja isännöitsijä. Pienen yhtiön pyörittäminen tulee suhteellisesti kalliimmaksi kuin ison, joten sijoittajan kannattaa välttää pienimpiä taloyhtiöitä. Taloyhtiön omistamat asuin- tai liikehuoneistot taas tuovat yhtiölle vuokratuloja. (Orava & Turunen 2016, 257.) Hallitus valitsee isännöitsijän sekä antaa ohjeet ja määräykset isännöitsijälle tehtävien hoitoon (Viiala & Rantanen 2015, 43-45).

Taloyhtiöt perivät vastikkeen lisäksi yleensä lisämaksua esimerkiksi internetyhteydestä, autopaikasta ja taloyhtiön saunavuorosta. Ostettavan asunnon yhtiövastikkeen määrä kannattaa selvittää heti alkuun, sillä liian suuri vastike pienentää vuokratuotosta ison siivun. Keskimääräisesti vastike asettuu 2,6- 3,5 euron välille neliötä kohden. Maksettavan yhtiövastikkeen määrään asunnon omistajalla on mahdollisuus vaikuttaa osallistumalla yhtiökokouksiin. Huoltoyhtiön käytöllä on suuri merkitys yhtiövastikkeen määrään. Mikäli vastiketta halutaan alemmas, voidaan esimerkiksi pihaan liittyviä asioita hoitaa talkootyönä asukkaiden kesken, esimerkiksi liputus, lumityöt ja nurmikon leikkuu sekä lisäksi jätehuolto kannattaa kilpailuttaa. Varoja taloyhtiölle voidaan kerätä taloyhtiön omistamista vuokratiloista. (Ovikoodi.)

#### 4.6.2 Kunnossapitovastuunjako

Kunnossapitovastuu on jaettu asunto-osakeyhtiössä osakkaan ja yhtiön kesken. Taloyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvat rakenteet, eristeet sekä perusjärjestelmät (kaasu, lämmitys, sähkö, tiedonsiirto, vesi, viemäri, ilmanvaihto), jotka yhtiö on toteuttanut ja/tai hyväksynyt vastuulleen. Taloyhtiö vastaa huoneiston sisäosista, jos se vahingoittuu yhtiön vastuulle kuuluvan rakenteen tai vian korjaamisen vuoksi. Tällöin taloyhtiö joutuu korjaamaan huoneiston sisäosan perustasoon. Muuten osakas vastaa huoneiston sisäosien kunnossapidosta. Vuokralaisen vastuulla on huoneiston huolellinen hoito. (Viiala & Rantanen 2015, 102-103.)

#### 4.6.3 Taloyhtiön tilinpäätös

Taloyhtiön tilinpäätös koostuu taseesta, tuloslaskelmasta sekä hallituksen toimintakertomuksesta ja tilintarkastuskertomuksesta. Tuloslaskelma kuvaa taloyhtiön tilikauden kirjanpidollisen tuloksen eli tilikaudelle kuuluvien tuottojen sekä kulujen, poistojen ja varausten erotusta. Tuloslaskelma näyttää mistä rahat ovat tulleet ja mihin menneet. Tuloja kertyy yhtiövastikkeista, muista osakkaiden maksamista maksuista, vuokratuloista (mikäli yhtiöllä on hallinnassaan huoneisto). Menoja ovat kiinteistön hoitokulut, vakuutukset vesi ja sähkö sekä kiinteistövero. Tase kertoo varat ja velat tilinpäätöshetkellä eli kuinka paljon taloyhtiöllä on esimerkiksi rahaa ja velkaa. Tase jaetaan vastaavaan ja vastattavaa -puoliin. Vastaava-puolella on taloyhtiön varallisuus esimerkiksi yhtiön omistamat maa-alueet, rakennukset ja saamiset

sekä käyttöomaisuus (koneet ja laitteet). Vastattavaa-puolelta näkyy, millä varallisuus on rahoitettu eli esimerkiksi yhtiön osakepääoma, rahastot sekä lyhyt- ja pitkäaikaiset velat. Hallituksen toimintakertomus kertoo päättäneestä tilikaudesta, muutoksista ja tehdyistä korjauksista. (Kasso 2006, 36-37.)

#### 4.7 Asunnon kauppa

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan asuntokaupan kohteista vain asunto-osakkeita eli kyse on arvopaperikaupasta. Kaupan kohteena on asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan tiettyä yhtiön omistamaa osakehuoneistoa. (Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2013, 184). Ennen kaupan tekoa on syytä tarkistaa taloyhtiön tietoja. Isännöitsijältä tilattavissa olevasta isännöitsijäntodistuksesta selviää oleelliset tiedot huoneistosta sekä taloyhtiöstä. Isännöitsijäntodistus on huoneistokohtainen ja kertoo esimerkiksi asunnon koon, rakennusvuoden, vastikkeen määrän ja taloyhtiön lainat. Isännöitsijäntodistus tarvitaan asuntokaupan lisäksi lainaa haettaessa ja vuokrauksessa. (Orava & Turunen 2013, 300.) Myös energiatodistus, yhtiöjärjestys, tilinpäätös, taloussuunnitelma sekä viimeisin yhtiökokouksen pöytäkirja kannattaa tarkistaa.

Asuntoilmoituksissa hinta ilmoitetaan myyntihintana ja mahdollisesti myös velattomana hintana. Myynti- tai kauppahinta on asunnosta rahana maksettava hinta, jonka ostaja maksaa myyjälle. Velaton hinta sisältää myyntihinnan lisäksi mahdollisen asunto-osakkeen velkaosuiden taloyhtiön lainasta. Lainaosuutta voidaan lyhentää kuukausittain rahoitusvastikkeena yhtiölle tai osuus voidaan maksaa kerralla pois ostamisen yhteydessä. Velaton hinta kertoo ostajalle paremmin asunnon kokonaishinnan kuin myyntihinta. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Asunnon kaupassa asunnosta tehdään tarjous aina kirjallisesti täyttämällä lomake ja toimittamalla se välittäjälle. Mikäli välittäjää ei käytetä, voidaan tarjous antaa myös suullisesti, mutta molempia osapuolia turvaamiseksi suositellaan silti tekemään tarjous kirjallisesti. Jos myyjä hyväksyy tarjouksen, päädytään kauppoihin. Joissakin tapauksissa kauppaa joudutaan neuvottelemaan hyvinkin kauan. Osa myynneistä voi tapahtua tarjouskauppana, jolloin asunnolle ilmoitetaan pohjahinta, josta ostajaehdokkaat lähtevät antamaan tarjousehdotuksiaan ylöspäin. Myyjän hyväksyttyä tarjouksen vuorossa on käsirahan siirto. Välittäjä laatii kauppakirjan, tai jos välittäjää ei käytetä, myyjä huolehtii itse kauppakirjasta. Kauppakirja on tarkistettava huolellisesti, se on syytä tehdä kirjallisesti ja sen tulee sisältää kaikki sovitut kauppaehdot. Kauppa tapahtuu yleensä pankissa. Asunnon osakekirjaan kirjoitetaan siirtomerkinnot ja kauppakirjat allekirjoitetaan. Osakekirjat saa mukaan, mikäli ostettu asunto ei ole lainan panttina, jolloin osakekirjat jäisivät pankkiin.

#### 4.8 Asuntokaupan virheet

Ristiriitaisia tilanteita asuntokaupoissa varten on säädetty lakeja (mm. asuntokauppalaki). Tässä osiossa mainitut mahdolliset virhetilanteet on esitelty vain pintapuolisesti avaamatta

sen tarkemmin Suomen lainsäädäntöä. Asunnon oston yhteydessä tapahtuvia virheitä voidaan välttää perehtymällä asuntoon liittyviin papereihin tai luottamalla ammattilaisiin turvautumalla heidän tarjoamiin palveluihin. Asunnon myyjä kantaa vastuun, vaikka käyttäisikin myynnissä kiinteistönvälittäjää. Mikäli asunnon ostanut henkilö havaitsee jälkikäteen virheen, palataan tietoihin, joita asunnosta myymishetkellä annettiin.

Asunnon myyjältä kannattaa kysyä millaisia korjauksia asunnossa tai koko yhtiössä on tehty viime aikoina. Tehdyt korjaukset voivat enteillä tulevista suuremmista kunnostuksista tai remonteista, jotka asunnon ostajan olisi hyvä tietää. Useimmissa tapauksissa myyjällä on asiasta tiedonantovelvollisuus. Ostajan on tiedettävä kaikki asunnon viat ja puutteet ennen ostoa. Tieto voi olla kirjallista tai suullista. (Keskitalo 2012, 185.)

Asunnon myyjän tulee kertoa asunnon lähialueesta tietoja. Asunnon ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus. Asunnon myyjä saattaa antaa asuinalueesta harhaanjohtavan kuvan tai jättää kertomatta jonkin asian, millä saattaa olla vaikutusta asunnon arvoon. Siksi asunnon ostajan kannattaa selvittää asunnon ympäristöä vielä itse. (Keskitalo 2012, 185-197.)

Vasta rakenteilla olevan asunnon ostoon liittyy monia riskejä ja virhemahdollisuuksia. Toisin kuin jo valmista asuntoa ostaessa, on keskeneräisessä vielä monia asioita joita ei tiedetä. Siksi ostajan on oltava hyvin tarkkana läpi rakennusvaiheen. Asuntosijoittajalle on tärkeätä olla tietoinen rakentamisen aikatauluista ja siinä pysymisestä. Mikäli rakennuttaja ei ole alalla yleisesti tunnettu toimija, on syytä käyttää ulkopuolisen asiantuntijan apua. Rakennusvaiheessa sekä viimeistään muuttovaiheessa on syytä tarkistaa, että asunnon materiaalit sekä varustelu ovat juuri ne, mitä oli alussa sovittukin. Asuntoon muutettaessa on tehtävä muutto-tarkastus, jossa ilmoitetaan mahdolliset virheet asunnossa. Uudiskohteissa on ensimmäisen vuoden jälkeen vuositarkastus, jossa mahdolliset virheet kirjataan ylös ja korjataan. (Asunto-kaupan virheet.)

Yksi yleisimmistä virheistä asuntokaupoissa on pinta-alaa koskevien tietojen virheet. Ostajan kannattaa vaatia asunnossa teetetäväksi nykystandardien mukainen pinta-alan tarkistusmittaus, mikäli myyjä ei ole sitä myyntivaiheen alussa jo tehnyt. Suurin osa asuntojen pinta-ala virheistä johtuu epätietoisuudesta siitä mikä luokitellaan asuintilaksi ja mikä ei. Tämän vuoksi asunnon pintaa-alaa tarkastellassa olisi erittely paikallaan. Kerrostaloissa asuinhuoneiston pinta-alaksi lasketaan koko huoneisto. Huoneistoon kuulumattomat tilat (mm. harrastustilat, varastot, polkupyörien säilytystilat) jätetään mainitsematta pinta-alasta. Joissakin tapauksissa myyjä voi ilmoittaa pinta-alan "tarkistusmittaamattomana" tai likimääräisenä käyttämällä pinta-alan etuliitteenä n. (noin) lyhennettä kenties yrittäen siirtää vastuuta ostajalle. Myyjä ei kuitenkaan voi toimia näin ilman perustelua. (Keskitalo 2012, 201-206.)

Asunnon hintaan vaikuttava yksi merkittävimmistä tekijöistä on asunnon kunto. Asuntoa etsiessä ja hintavertailua saman alueen asuntoihin tehdessä, voidaan tehdä päätelmiä siitä

missä kunnossa myyjä uskoo asunnon olevan. Asiaa voidaan kuitenkin kritisoida monelta kannalta, sillä asuntokaupassa on kyse aina sopimuksesta sopijapuolten välillä. On kuitenkin oikeustapauksia, joissa huonokuntoisen asunnon ostajat eivät ole saaneet vaadittuja korvauksia korjauskustannuksiin, koska hovioikeus on katsonut ostajien saaneen huomattavan alennuksen jo ostovaiheessa perustuen talon kuntoon. (Keskitalo 2012, 213.)

Mikäli asuntokaupoissa on sattunut virhe, ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta, vahingonkorvausta tai kaupan purkua. Myyjälle on annettava mahdollisuus itse korjata virhe, mikäli näin on sovittu sopimusehdoissa. Havaittu virhe on reklamoitava eli siitä on tehtävä virheilmoitus muutaman kuukauden sisällä. Hinnanalennuksen anomisoikeus säilyy kaksi vuotta asunnon ostosta, kunhan reklamaatio on tehty sille asetetun aikarajan puitteissa. Jotta asunnon ostajalla on mahdollisuus hinnanalennukseen, on virheen oltava merkittävä eli asunnon kunnon on annettu ymmärtää olevan huomattavasti paremmassa kunnossa kuin mitä se todellisuudessa on. Sattuneen virheen suuruutta voidaan mitata teettämällä mahdollisen korjauksen kustannusarvio. Yleisesti voidaan todeta, että muutaman tuhannen euron arvoisilla korjauksilla, ei hinnanalennuksen mahdollisuutta ole, mutta mikäli asunnosta löytyy monia muutaman tuhannen euron arvoisia korjauksia, saattaa hinnanalennusta saada. Ennen mahdollista alennusta käydään läpi vertailu, jossa huomioidaan asunnon ikä ja siihen tehdyt korjaukset. Lisäksi selvitetään mitä tulevia korjauksia ostaja on ostovaiheessa olettanut asuntoon tulevaisuudessa tulevan. Suomen oikeuskäytäntö ei anna asialle mitään selkeitä linjauksia. (Asuntokaupan virheet.)

Vahingonkorvausta voi hakea havaittuaan pienenkin virheen, jonka myyjän olisi pitänyt kertoa myyntivaiheessa. Myyjä voi syyllistyä tiedonantovirheeseen, jos valehtelee ostajan näytössä esittämiin kysymyksiin, esimerkiksi asunnon laitteiden toimivuudesta. Kaupan purku on erittäin harvinainen toimenpide ja siihen ryhdyttäessä on sattuneen virheen oltava hyvin merkittävä. Mikäli anottu kaupan purku ei onnistu, sen yhteydessä usein haetaan myös hinnanalennusta ja vahingonkorvausta. (Asuntokaupan virheet.)

Eniten ongelmia löytyy vanhojen talojen, 1960- 1980- luvuilla valmistuneiden tai korjatuiden, rakennusvirheiden vuoksi. Niinä vuosina tieto rakennusten kosteushallinnasta oli heikkoa. Eri-tyisesti omakoti- ja rivitalojen kunto olisi syytä selvittää ottamalla mikrobinäyte rakenteista, sillä kosteus- ja homevauriot ovat yleisin virhe asuntokaupoissa. Mikäli rakennuksen rakenteista mikrobivaurioita löytyy, voidaan kauppahinta neuvotella vaurion mukaisesti tai vaihtoehtoisesti jättää kokonaan tekemättä. Näin välttyttäisiin asuntokaupan riitauttamiselta jälkikäteen. (Asuntokaupan virheet.)

Asunnon kuntotutkimuksen alkaessa ostajalla on mahdollisuus kirjata ostotarjoukseensa ehto, että mikäli asunnon rakenteista löytyy merkkejä kosteusvaurioista, on hänellä oikeus vetäytyä

kaupasta ja myyjä on maksuvelvollinen teetetystä kuntotutkimuksesta. Muussa tapaukset kulut tutkimuksesta menevät usein puoliksi myyjän ja ostajan välillä. (Asuntokaupan virheet.)

Kaikkia asuntoon liittyviä virheitä on hankala havaita, mutta sitäkin tärkeämmäksi osaksi ostoa muodostuu erilaiset mittaukset ja tarkastukset. Osakehuoneistoihin on suositeltavaa teettää aina ammattilaisen tekemä kosteusmittaus. Kosteusmittauksesta ilmenee, onko asunnon rakenteissa kosteutta, mikä voi vaurioittaa asunnon pintoja tai rakenteita. Pääsääntöisen vastuu osakeasunnon kunnosta säilyy myyjällä kaksi vuotta. (Kiinteistömaailma.) Mahdollisen virheen löytyessä asuntokauppojen jälkeen, on syytä harkita ammattitaitoisen lakimiehen käyttöä. Virhetilanteista ilmoittamiseen liittyy monia määraajassa ilmoitettavia vetoomuksia, jolloin asia saattaa olla hyvinkin kiireellinen. Lakimies voi selvittää osapuolten tietoisuutta sattuneesta virheestä ja selvittää sitä myöten korvausvastuuta. (Lakivälitys.)

## 5 Verotus ja vähennykset

Asunnon myynnistä, ostamisesta sekä saaduista vuokratuloista on maksettava veroa. Asuntosijoittajan on välttämätöntä tietää ja ymmärtää verotuksesta. Asuntosijoittajan kannalta merkittävimpiä tekijöitä jo kohdetta valitessa on tarkistaa tuloutetaanko vai rahastoidaanko korjaushankkeiden yhteydessä osakkaiden maksusuoritukset. Jos maksusuoritukset tuloutetaan, ne saa vähentää vuokratulon verotuksessa. Toinen merkittävä asia verotuksesta on vuokratuloista tehtävät vähennykset. Vähennysten lista on pitkä, mutta pääasiassa kulut, jotka liittyvät tulonhankkimiseen voi vähentää. Jos sijoittajalla on tarkoitus remontoida asuntoa, on verotuksen kannalta tärkeää tietää vuosikorjauksen ja perusparannuksen erot. Usein erityisesti laajempien remonttien kohdalle kyse onkin näistä molemmista samanaikaisesti. Myös remontin ajankohdalla on merkitystä saako kulut vähentää verotuksessa. (Sijoitusovi.)

### 5.1 Vuokratulon verotus

Vuokratulo on veronalaista pääomatuloa, joka verotetaan 30 000 euroon asti 30 prosenttia ja ylimenevä osa 34 prosenttia. Vuokratulo verotetaan aina maksun saantivuonna eli niin sanotun kassaperiaatteen mukaan. Verotettavaan vuokratuloon sisältyy lisäksi vuokralaisen vuokranantajalle maksamat muut maksut, kuten vesimaksu ja autopaikan vuokra. (Verohallinto 2017.)

### 5.2 Ostamisen ja myynnin verotus

Asunto-osakeyhtiön osakkeiden kaupassa maksetaan kaksi prosenttia varainsiirtoveroa kauppahinnasta. Kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä on tehtävä ilmoitus ja maksu verosta. (Verohallinto 2016.). Ensiasunnon ostajilla on varainsiirtoverovapaus. Ensiasunnon ostaja ei siis maksa varainsiirtoveroa, jos ehdot täyttyvät:

- Kaupantekohetkellä ikä 15-39-vuotta
- Kaupan jälkeen asunnosta omistuksessa 50 prosenttia tai enemmän

- Asunto vakituksessa käytössä ja muutto siihen kaupanteosta 6 kuukauden kuluessa
- Aiemmin ei ole omistanut asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta 50 prosenttia tai enempää.

(Kasso 2010, 288.)

Myydessä asunnon luovutusvoitto verotetaan pääomatulona. Pääomatulo verotetaan 30 000 euroon asti 30 prosenttia ja yli 30 000 euroa ylittävältä osuudelta 34 prosenttia. Jos asunnon omistaa ja siinä asuu joko itse tai perheenjäsen kaksi vuotta, on mynnistä saatava voitto verovapaata tuloa. (Verohallinto 2017.)

### 5.3 Vähennykset

Jotta kaikki vähennykset voisi käyttää verotuksessa, asunnon omistajalla tulee olla tulonhankkimistarkoitus. Mikäli asunto on selvästi alle markkinavuokratason, voidaan katsoa ettei sitä ole vuokrattu tulonhankkimistarkoituksessa eli vähennysoikeus on rajoitettu. (Verohallinto 2017.)

Vuokratulosta voi vähentää tulon hankkimisesta aiheutuneet menot. Vähennysoikeus alkaa vuokraustoiminnan alkaessa ja loppuu kun asunto menee myyntiin tai se otetaan omaan käyttöön. Menot ovat vähennyskelpoisia, kun asunto on tyhjillään vuokralaisen vaihtuessa tai remontin aikana asunnon ollessa vuokrauskäytössä. Vähentää saa hoitovastikkeen, tuloutetut pääoma- ja rahoitusvastikkeet, vuosikorjauskulut, perusparannusmenot, vesi-, sähkö- ja lämmitysmaksut, kiinteistöveron, vakuutusmaksut, vuokralaisen hankkimisesta aiheutuvat menot (puhelinkulut, ilmoituskulut, välityspalkkiot, luottotietotarkistus), irtisanomiseen ja purkamiseen liittyvät kulut (tiedoksiannot, ulosotto, häätökulut) sekä kalusteet. (Verohallinto 2017.)

Mikäli sijoitusasunto sijaitsee kauempana, voidaan matkakulut vähentää vuokratulon verotuksessa. Tällöin omaa autoa ajavalla on mahdollisuus vähentää verotuksessa 24 senttiä per kilometri. Myös matkat yhtiökokoukseen ovat vähennyskelpoisia. (Verohallinto 2017). Lisäksi vähennyksiin voidaan laittaa päiväraha, mikäli matkaan menee yli kymmenen tuntia tai vastaavasti puolipäiväraha, mikäli matkaan menee yli kuusi tuntia (Verohallinto 2017). Julkisilla kuluneuvoilla matkatessa, asunnon omistajalla on oikeus laittaa vähennykseen myös matkalipun hinta (Orava & Turunen 2013, 256).

#### 5.3.1 Kalustevähennykset

Jos vuokranantaja haluaa vuokrata sijoitusasunnon kalustettuna, kalusteet voi vähentää verotuksessa. Kalustetussa asunnossa tulee olla huonekalut ja kodinkoneet normaaliin elämiseen. Jos vuokrauksen kohteena on yksiö, on vähennys 40 euroa kuukaudessa ja kaksio tai suurempi vähennys on 60 euroa kuukaudessa. Asuntoon hankitut kalusteet ja kodinkoneet voi vähentää



vuosimenona (ostovuoden kuluina) tai poistoina. Kalusteiden ja kodinkoneiden hinnan voi vähentää vuokratulosta 25 prosenttiin vuosittaisina poistoina. Poiston voi tehdä vain, jos irtaimen omaisuuden taloudellinen käyttöaika on yli kolme vuotta tai hankintahinta yli 1 000 euroa. (Verohallinto 2017.)

### 5.3.2 Vastikevähennykset

Pääomavastike eli korjaus- ja rahoitusvastike on taloyhtiön keräämä vastike osakkeenomistajilta taloyhtiössä tehtyjen korjauskulujen kattamiseksi. Pääomavastikkeen voi vähentää vain, jos vastikkeet on luettu taloyhtiön kirjanpidossa tuloksi eli toisin sanoen tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Jos pääomavastike on rahastoitu taloyhtiön kirjanpidossa, sitä ei voi vähentää. Kun suoritukset rahastoidaan, tarkoittaa se että ne lisätään hankintamenoon. Tällöin asuntosijoittaja voi ottaa kulut huomioon vasta asuntoa myydessä. Tiedon tuloutuksesta ja rahastoinnista saa isännöitsijältä. (Verohallinto 2017.)

### 5.3.3 Remonttikulujen vähennys

Remonttikulut (vuosikorjaus tai perusparannus) saa vähentää vain, jos remontti on tehty sinä aikana, kun huoneisto on ollut vuokrauskäytössä. Usein laajoissa remonteissa on kyse yhtäaikaisesti perusparannuksesta sekä vuosikorjauksesta. Tällöin remonttikustannukset jaetaan remontin laajuuden ja laadun mukaan perusparannus- ja vuosikorjausmenoihin. (Verohallinto 2017.)

Perusparannuksen ero vuosikorjaukseen on, että huoneisto muutetaan tasokkaammaksi, laajennetaan tai parannetaan lisää aikaisempaan verrattuna. Perusparannusta ovat siis huoneiston laajentaminen, muutostyöt, uudistustyöt ja muut vastaavat toimenpiteet. Esimerkkejä perusparannuksesta ovat parvekelasin asennus sekä vesi- ja viemärilaitteiden rakentaminen ja parantaminen. Vuosikorjaus on huoneiston saattamista sen alkuperäiseen kuntoon. Vuosikorjaukseen luetaan esimerkiksi seinien maalaus tai tapetointi, kodinkoneen vaihto, varusteiden uusiminen (wc-kalusteet, keittiön kaapit) ja ovien tai ikkunoiden uusiminen. Kulut vähennetään niiden maksuvuonna. (Verohallinto 2017.)

Vuokranantajan itse teettämän ja maksaman perusparannusten menot voi vähentää 10 vuoden aikana. Vähennys on tehtävä tasapoistoina, jolloin kustannukset jaetaan tasaisesti 10 vuoden ajalle. Jos asunto myydään tai vuokraus lopetetaan ennen kuin koko summa on vähennetty, vähentämättä jäänyt osa lisätään huoneiston hankintahintaan myyntivoittoa laskiessa. (Verohallinto 2017.)

## 6 Asunnon vuokraus

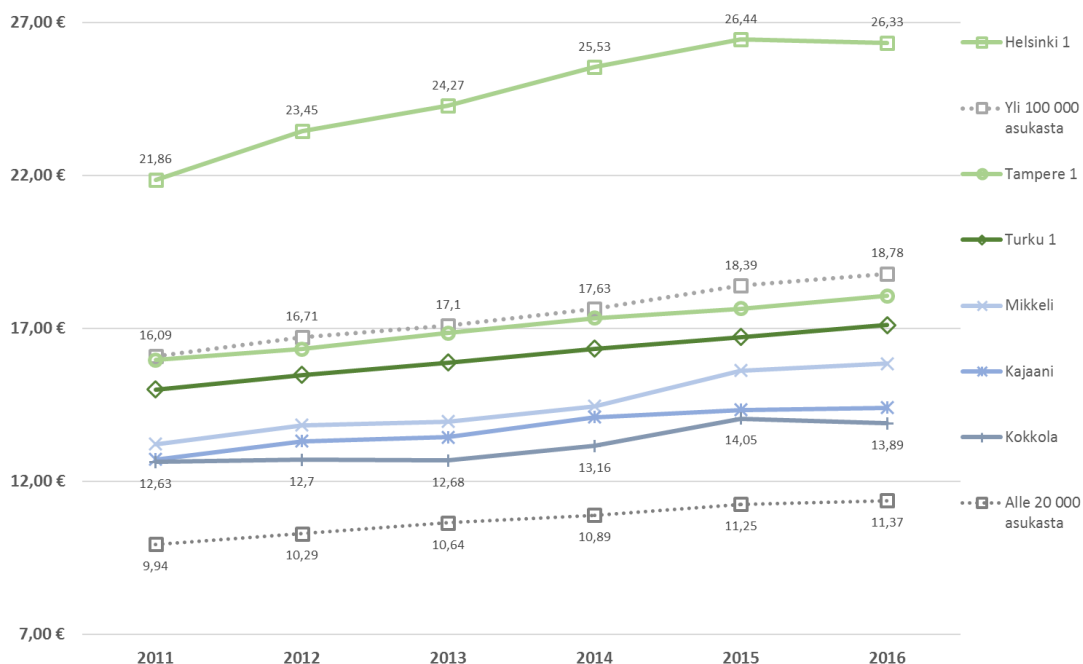
Jos sijoittajan strategia perustuu vuokratuottoon, tulee sijoittajasta myös vuokranantaja. Asunnon vuokrauksesta saatava vuokratuotto muodostaa asuntosijoittajalle tulonlähteen ja tuoton. Asunnon vuokraus vaatii huolellista suunnittelua ja tarkkuutta. Vuokranantajan tulee

määritellä ehdot, joilla hän vuokraa asuntoa. Keskeistä on päättää vuokran määrä, jotta se vastaa markkinatasoa sekä sopimuksen laatu. Vuokralaisen valintaan kannattaa käyttää aikaa, sillä huono vuokralainen aiheuttaa riskin ja voi vaikuttaa negatiivisesti vuokratuottoon. Keskeisimpiä asioita on löytää maksukykyinen vuokralainen, jolla ei ole luottohäiriöitä ja joka pitää asunnon hyvässä kunnossa.

Vuokraus aloitetaan vuokrailmoituksella, josta tulisi tehdä mahdollisimman tarkka ja selkeä. Ilmoitus kannattaa lisätä useampaan paikkaan hyvissä ajoin, kun asunnon vuokraus tulee ajankohtaiseksi. Vuokrailmoituksen voi lisätä internetin asuntovälitys-sivustoilla ja myös sosiaalisen median kanaviin, kuten Facebookin asuntovälitysryhmiin. Vuokraus tehostuu ja aikaa säästyy, kun vuokrailmoitus on huolella laadittu ja karsii lisäksi niin sanotut turhat hakijat ja kysymykset. Vuokrailmoituksessa on hyvä mainita ainakin asunnon koko, tyyppi, tarkka sijainti, vuokra, vakuus, muut maksut sekä mahdolliset lisäarvoa tuovat tekijät kuten parveke. Lisäksi asunnon vapautumisen päivämäärä, vuokrasopimuksen kesto ja maininta luottotietojen tarkistuksesta on hyvä kirjata ilmoitukseen. Vuokrailmoituksessa voi myös kuvailla asuntoa ja taloyhtiötä tarkemmin sekä esimerkiksi lähistön palveluita ja liikenneyhteyksiä. Selkeät kuvat ja asunnon pohjapiirros kannattaa liittää ilmoitukseen, jotta vuokralaisehdokkaat saavat paremman kuvan kohteesta. (Sijoitusovi.)

## 6.1 Vuokrataso

Vuokran suuruus on hyvä määritellä markkinatason mukaisesti. Hyvä vuokrataso ei ole markkinoiden korkein, eikä markkinoiden matalin. Asuntosijoittajan on otettava selvää alueen vuokratasosta hyödyntäen esimerkiksi internetin vuokra-asuntoja välittäviä sivustoja. Asunnon vuokrattavuuteen ja vuokratasoon vaikuttaa asunnon koko, kunto ja varustelu, sijainti, mahdolliset tulevat remontit sekä ajankohta, jolloin asuntoa ollaan vuokraamassa. Opiskelijakaupungeissa paras ajankohta vuokraukseen on kesä ja alkusyksy, kun pääsykoetulokset ovat selvillä ja monella opiskelijalla edessään muutto omilleen tai uuteen kaupunkiin. Kaupungista riippuen sesonkiaikaan hinta voi olla jopa 5-10 prosenttia normaalia tasoa korkeampi, sillä kysyntää on runsaasti. (Asuntosijoittajan opas 2014.)



Taulukko 3. Keskimääräiset kk-vuokrat alueittain (vapaarahoitteiset, uudet vuokrasuhteet, yksöt)

## 6.2 Huonevuokralaki

Huoneenvuokrasuhteessa vuokralaisen velvoite on maksaa vuokraa sekä huolehtia huoneistosta. Vuokranantajan velvoite on pitää huoneisto sopimuksen mukaisessa kunnossa. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisessa käytössä aiheutuneesta kulumisesta, mutta on velvollinen korvaamaan tahallista, huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä johtuneet vahingot vuokranantajalle. (Kasso 2010, 149-150.) Vuokranantajan on turha edellyttää, että asunto olisi samassa kunnossa vuokrasuhteen alussa ja lopussa.

Tavanomaista kulumista ovat esimerkiksi pintojen ikääntyminen ja kulumajäljet, huonekalujen aiheuttamat painaumat, tummentumat ja valojäljet. Seinissä ja katossa olevat kiinnitysreiät kuuluvat myös tavanomaiseen kulumiseen. Vuokraehdoissa on tärkeää olla maininta lemmikeistä ja tupakoimisesta, sillä jos niitä ei ole kiellettyä lasketaan tupakoinnista pinttynyt haju tai lemmikkien aiheuttamat tietyntyyiset jäljet lattiapinnoissa tavalliseen kulumiseen. Asunnon materiaaleilla on myös vaikutus siihen, kumman vastuulla kulumisen on. Jos vuokra-asuntoon on valittu ominaisuuksiltaan materiaalit, joihin jää helposti jälkiä katsotaan runsaakin kulumisjäljet tavanomaiseksi kulumiseksi. Materiaalivalintoihin on siis syytä kiinnittää

huomiota. Tärkeä osa ennaltaehkäisyssä on antaa vuokralaiselle asunnon hoito-ohjeita, mikäli siellä on herkkiä tai hoitoa vaativia materiaaleja. (Suomen vuokranantajat.)

Tahallisesti aiheutetut vahingot huolimattomuudella, laiminlyönnillä tai välinpitämättömyydellä ovat vuokralaisen vastuulla. Tavanomaiseen kulumiseen ei lasketa asunnon vääränlaista hoitoa tai poikkeuksellista jälkien määrää. Huonekaluja lattiaa pitkin raahaamalla syntyneet naarmut, isot kolhut ja halkeamat, piirtelyjäljet sekä huonekalujen rikkoutumista ei lasketa tavalliseksi kulumiseksi. Kodinkoneiden osalta niiden ikä ja kunto sekä asianmukainen käyttö ovat merkittävimmät tekijät. Uuden kodinkoneen rikkoutumista lyhyessä ajassa ei voida pitää tavanomaisena kulumisena. Jos asunnossa on tavanomaiseen kulumiseen kuulumaton jälki tai vaurio, vuokralainen on korvausvelvollinen vuokranantajalle. (Suomen vuokranantajat.)

### 6.3 Vuokrasopimus

Vuokrasopimus ja sen mahdolliset muutokset tulee laatia aina kirjallisesti mahdollisimman tarkasti ja huolellisesti, sillä epäselvää sopimusehtoa tulkitaan aina laatijan vahingoksi. Vuokrasopimus on hyvä käydä läpi yhdessä vuokralaisen kanssa. Vuokrasopimus tulisi sisältää ainakin:

- vuokranantaja
- vuokralainen
- vuokrauskohde
- vuokra-aika sekä irtisanomisaika
- vuokran suuruus + vuokranmaksupäivä
- vakuus
- vuokrankorotusehdot sekä muut ehdot.

Vuokra-aikaan tulisi kirjata sopimuksen kesto ja laatu. Paras vaihtoehto vuokranantajalle on määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva sopimus niin, että sopimuksen

irtisanomismahdollisuus on aikaisintaan 11 kuukautta sopimuksen alkamisesta. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus antaa vuokralaiselle mahdollisuuden irtisanoa sopimus vaikka heti ensimmäisen kuukauden jälkeen, jolloin vuokranantajalle aiheutuu tyhjiä kuukausien riski ja lisätöitä uuden vuokralaisen etsimiseen. Määräaikainen vuokrasopimus taas sitoo sekä vuokralaista että vuokranantajaa tietyn määräajan. Mikäli vuokrasopimus puretaan ennen sovitun määräajan loppumista, tulee sopimuksen purusta usein sanktiota sopimuksen irtisanovalle.

Tämä mahdollinen sanktio on kirjattava vuokrasopimukseen jo sen tekovaiheessa. Ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päätyttyä purettu sopimus tuo irtisanovalle osapuolelle maksettavaa sopimussakkoa, mikä on suuruudeltaan 1-3 kuukauden vuokraa vastaava summa. Mikäli vuokrasopimus on tehty ilman kirjallista sopimusta, katsotaan sen olevan voimassa toistaiseksi. (Finlex.) Sovittelusäännös estää sopimattomat tai kohtuuttomat sopimusehdot asuinvuokrasuhteita koskevassa laissa. Jos vuokrasopimuksessa on ehto, mikä on hyvän tavan vastainen tai muuten kohtuuton voidaan ehtoja sovitella tai jättää kokonaan soveltamatta. (Kasso 2010, 149-150.)

Vakuuden kohdalla kannattaa olla tarkkana oikean termin käytössä. Vuokravakuus sisältää vain maksamattomat vuokrat, kun taas vakuus maksamattomat vuokrat sekä lisäksi asunnon korjauskulut. Vuokralaisen maksama vakuus on yleensä suuruudeltaan 1-2 kuukauden vuokraa vastaava määrä. Muut ehdot sisältävät esimerkiksi tupakoinnin, lemmikit ja edelleenvuokrauksen. Vuokrasopimuksessa tulee olla myös maininta, mikäli asunnossa on vuokran lisäksi muita asumisen erillismaksuja, esimerkiksi vesi- ja laajakaistamaksu. Lisäksi vuokrasopimuksen liitteeksi kannattaa liittää avaintenluovutus sopimus sekä kuntotarkastustodistus. (Orava & Turunen 2013, 168-171.)

#### 6.4 Vuokralaisen valinta

Hyvän vuokralaisen löytämisessä on omat haasteensa ja vuokralaisen valintaan liittyykin riskejä. Kaikilla vuokranantajilla on omat henkilökohtaiset preferenssinsä, minkälaista vuokralaista suosii. Hakijat tulisi haastatella kunnolla ja mahdollisesti käyttää välittäjää, jos itse kokee haastattelutilanteen epämukavana tai on kokematon. Vuokralaista valittaessa huomioitava asioita ovat muun muassa hakijan ikä, sukupuoli, luottohäiriöt, mitä hän tekee (opiskelija, työssäkäyvä, maahan muuttanut), miksi ja mistä muuttaa ja vuokranmaksukyky. On hyvä selvittää mahdollisia syitä, miksi asuntoa on alun perin lähdetty hakemaan ja miksi hakija on muuttamassa edellisestä asunnostaan pois. Luotettava vuokralainen kertoo syistä luontevasti eikä herätä epäilystä. Vuokranantaja voi myös pyytää dokumentteja vuokralaisen maksuvuodesta, esimerkiksi palkkakuitteja ja opiskelu- tai työtodistuksia. Vakuuden suuruudeksi on hyvä määrittää kahden kuukauden vuokra maksuvuoden takaamiseksi. (Orava & Turunen 2013, 150-151.)

Hyvän vuokralaisen kanssa yhteydenpito on sujuvaa. Vuokralainen pitää asunnon hyvässä kunnossa ja maksaa vuokrat ajallaan. Vuokranmaksua tulisikin seurata kuukausittain. Mikäli vuokranmaksu alkaa myöhästellä, on syytä puuttua siihen nopeasti. Hakijoita haastatellessa kannattaa tarkistaa täsmäkö hakijan kertomus tarkistamalla luottotiedot ja pyytämällä tulo- tai opiskelutodistus. Kiire ja epämääräiset tarinat sekä prepaidliittymän tulisi herättää epäilystä hakijan luotettavuudesta. Asunnon kunto on hyvä tarkistaa ja dokumentoida vuokrasuhteen alussa ja lopussa. Vuokranantajalla on oikeus käydä huoneistossa sen kunnan valvomiseksi, ja kun asuntoa ollaan myymässä tai uudelleen vuokraamassa. (Orava & Turunen 2013, 161-163.)

#### 6.4.1 Vuokralaisstereotypiat

Tämä opinnäytetyö keskittyy pieniin asuntoihin, joten tämä kappale on rajattu vain yleisimpiin yksöiden vuokralaisiin. Orava ja Turunen (2013, 147-149) luokittelevat vuokralaisia omiin kokemuksiinsa perustuen karkeasti erilaisten stereotyypioiden mukaan. Yleispäteviä luokituksia siitä, millainen tai kuka on hyvä vuokralainen ei kuitenkaan voida tehdä. Kokemattomalle vuokranantajalle suuntaa-antavat kuvaukset vuokralaisista voivat kuitenkin olla hyödyllisiä.

Opiskelijat ovat suhteellisen varma valinta vuokralaiseksi. Opiskelijoilla on selvä syy muuttoon, heillä on luottotiedot useimmiten kunnossa ja vuokran maksajana toimii usein epäsuorasti valtio opintotukien muodossa. Opiskelijat etsivät usein asuntoa uudelle paikkakunnalle tai omilleen muuttaessa ja asuvat samassa asunnossa koko opiskelun ajan, joten opiskelijoista voi saada pitkäaikaisen vuokralaisen. Toisaalta opiskelijoilla harvoin on ylimääräistä rahaa, jolloin vuokranmaksuun saattaa tulla viivästyksiä, jos rahat ovat erityisen tiukalla. Opiskelijoista on tullut yhä houkuttelevampi kohde sijoittajille opiskelijoiden siirryttyä yleisen asumistuen piiriin elokuussa 2017 ja jopa investointipäätöksiä tehdään opiskelijakysynnän vuoksi. (Helsingin Sanomat 2017.)

Työssä käyvät nuoret ja aikuiset ovat pääsääntöisesti hyviä maksajia. He ovat usein juuri valmistuneita tai vaihtaneet paikkakuntaa työn perässä. He eivät tosin ole välttämättä pitkäaikaisia vuokralaisia. Eläkeläiset ovat pieni osa vuokra-asunnon hakijoista. Heillä on usein asunnon tarpeen syynä muuttunut elämäntilanne tai ei ole ollut varaa ostaa omaa asuntoa. Eläkeläiset ovat yleensä hyviä vuokralaisia. He eivät aiheuta naapureille häiriötä, ovat usein pitkäaikaisia vuokralaisia sekä varmoja ja tarkkoja maksajia. Eronneilla asunnon etsimisessä painaa kiire. Tämä tekee heistä joustavia asunnon valinnassa, mutta ei välttämättä pitkäaikaisia vuokralaisia. Pariskunnat hoitavat asiansa yleensä hyvin, mutta eivät ole myöskään välttämättä pitkäaikaisia vuokralaisia. Syynä nopeaankin muuttoon voi olla ero tai oman asunnon ostaminen.

Luottotietojen tarkastus on tärkeimpiä asioita vuokralaisen valinnassa. Luottotietonsa menettäneiden kanssa tulee olla erityisen tarkkana, eikä varsinkaan aloittelevan asuntosijoittajan kannata valita luottotietonsa menettänyttä vuokralaisekseen. Suomen vuokranantajien tutkimuksen (2016 ja 2017) mukaan tärkein kriteeri vuokralaisen valinnassa vuokranantajilla oli, ettei vuokralaisella ole luottohäiriömerkintöjä.

## 7 Riskit ja riskienhallinta

Tässä osiossa esitellään yleisimpiä asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Tärkeä osa asuntosijoittamista on riskien tiedostaminen ja niihin varautuminen. Sijoittajan tulisi tehdä riskiarvio, jossa käydään läpi mahdolliset riskit ja sen avulla pyrkiä minimoimaan riskejä eri tavoin. Asuntosijoittamiseen liittyy useita riskejä, joihin osaan on kuitenkin itse mahdollonta vaikuttaa. Kokemuksella ja ammattitaidolla on suuri merkitys riskien mahdollisuuteen, jonka

vuoksi aloittelevalla asuntosijoittajalla riskit voivat olla suuremmat. Tietotaidon lisäksi riskien mahdollisuuteen vaikuttavat muun muassa velan määrä, asunnon sijainti, kunto ja koko, vuokralaisen valinta sekä sijoitusstrategia. Riskejä voidaan pitää todennäköisyytenä sille, että sijoituksen toteutunut tuotto poikkeaa sen odotetusta tuotosta. (Orava & Turunen 2016, 245.)

### 7.1 Vuokralaisriski

Vuokralaisriski liittyy vuokralaisen valintaan ja vuokralaisen aiheuttamiin vahinkoihin. Vuokralaisriskin pienentämiseksi vuokralaisen valintaprosessiin tulee käyttää aikaa ja toteuttaa se huolellisesti. Aloittaa voi jo hyvällä ja perusteellisella vuokrailmoituksella. Vuokran tulisi olla markkinatason mukainen, sillä alihinnoiteltu asunto voi houkutella vääränlaisia vuokralaisia ja ylihinnoittelulla vuokralaisen löytäminen voi olla haastavaa. Erittäin tärkeää on haastatella vuokralainen huolellisesti. Syytä muuttoon on hyvä tiedustella ja kysyä suosittelijoita esimerkiksi edellisistä vuokranantajista. Luottotietojen tarkistuksella, tulotodistuksella ja kahden kuukauden vakuudella voi varmistaa vuokralaisen maksukykyä ja pelata varman päälle, jos pelkkään vuokralaisen kertomukseen on vaikea luottaa. Myös avaimien luovutus kannattaa hoitaa vasta, kun vakuus on saatu. Vuokralaisen kanssa on hyvä käydä yhdessä perusteellisesti läpi vuokrasopimuksen sisältö ja vuokranmaksun seuranta. Itse vuokranantajalla on ehdotonta olla vakuutus, tuntea omat oikeutensa sekä irtisanomis-, purku- ja häätöprosessi huonon vuokralaisen varalta. Yhteydenpito ja huoneistossa käynnit pitäisi myös onnistua sujuvasti. Mikäli ongelmia ilmenee, on syytä reagoida niihin nopeasti. (Orava & Turunen 2013, 205.)

Riskinä saattaa olla myös, että vuokralainen ei maksa vuokria, hän katoaa tavoittamattomiin tai paljastuu varattomaksi. Vuokranantaja voi tällaisissa tilanteissa purkaa vuokrasopimuksen tai hakea suoraan häätötuomion käräjäoikeudesta. Vuokrasopimuksen purulla vuokranantaja voi yrittää saada vuokralaisen maksamaan vuokransa tai lähtemään asunnosta. (Takuusäätiö.) Vuokralaisriskiin liittyy myös vahinkoriski. Vuokralainen voi aiheuttaa tahallisia tai tahattomia vahinkoja asunnossa, esimerkiksi polttamalla asunnon tai aiheuttamalla vesivahingon. (Orava & Turunen 2013, 205.)

### 7.2 Taloyhtiöriski

Taloyhtiö ja vastike aiheuttavat omat riskinsä. Sijoittajan on osattava perusasiat taloyhtiön hallinnosta ja taloudesta sekä selvitettävä perusteellisesti taloyhtiön taustat ennen ostopäätöstä. Omat oikeudet on tärkeää tuntea tilanteissa, joissa taloyhtiö esimerkiksi velvoittaa vuokranantajan maksamaan vahingot.

Taloyhtiöriski kasvaa, jos yhtiöllä ei ole kunnollista kunnossapitosuunnitelmaa, strategiaa ja jos korjauksia on lykätty pitkään. Myös korjausvelan vaikeasti ennustettava määrä ja epäammattimaisesti tai huonosti hoidettu hallinto aiheuttavat riskin. (Orava & Turunen 2013, 108-109.) Vastike aiheuttaa oman riskinsä, jos esimerkiksi kulutaso nousee merkittävästi ja talo-

yhtiö nostaa yllättäen vastiketta. Yhtiöjärjestys kannattaa lukea huolella epäilyttävien kunnossapito- ja vastikemääräysten varalta. Sijoittajan tulee olla varuillaan ja hämääntymättä, jos kohteen vastike on todella matala tai korkea. Matala vastike voi kertoa ylläpitokorjausten laiminlyönnistä tai siitä, että yhtiö perii ylimääräisiä vastikkeita. Toisaalta matala vastike on sijoittajalle etu, erityisesti jos se perustuu tulovirtaan. (Orava & Turunen 2013, 207.)

Hyvän taloyhtiön tunnistaa suunnitelmallisista korjauksista, kunnossapitoselvityksestä ja pitkän tähtäimen suunnitelmasta (Suomen vuokranantajat). Riskien hallitsemiseksi kannattaa valita taloyhtiö, joka omistaa asuin- tai liikehuoneistoja. Myös asunto-osakeyhtiön koolla on merkitystä ja välttää pieniä yhtiöitä. Lisäksi taloyhtiön energiatehokkuus on syytä tarkistaa, sillä lämmityskulut muodostavat taloyhtiöiden suurimman yksittäisen kuluerän. (Orava & Turunen 2016, 257.)

Taloyhtiön asiakirjoihin tutustumiseen kannattaa siis käyttää aikaa. Myyjää tai välittäjää, hallituksen puheenjohtajaa, talon asukkaita ja erityisesti isännöitsijää on hyvä haastatella. Yhtiökokouksissa ja hallituksessa kannattaa myös olla aktiivisesti mukana vaikuttamassa.

### 7.3 Remonttiriski

Remonttiriski syntyy, jos taloyhtiöön tulee odotettua pidempi ja kalliimpi remontti. Suurimpia kuluja ovat julkisivu-, ikkuna-, parveke- ja putkiremontit. Isot remonttikulut ja tyhjät kaudet muodostavat yhdessä merkittävän menoerän, erityisesti jos niihin ei ole varautunut.

Jo enne asunnon ostoa kohdetta valitessa on kartoitettava huolellisesti tulevia remonttitarpeita. Vanhemmissa kohteissa on hyvä perehtyä perusteellisesti taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen tai pitkän aikavälin suunnitelmaan. Myös isännöitsijää tai hallituksen puheenjohtajaa voi haastatella taloyhtiön kunnosta ja tulevista remonteista. Asuntonäytössä voi kartoittaa huoneiston remonttitarpeet pintojen ja kalusteiden osalta. Valitsemalla uudiskohteen voi minimoida remonttiriskiä, sillä niissä on luonnollisesti vähemmän yllättäviä menoja sekä korjaustarvetta. (Orava & Turunen 2013, 209.) Myös uudiskohteissa voi kuitenkin olla rakennusvirheitä.

### 7.4 Hintariski

Hintariskillä tarkoitetaan asuntojen yleisen hintatason merkittävää laskua. Jos asuntojen hinnat kehittyvät negatiivisesti, vaikuttaa se erityisesti sijoittajiin, jotka ovat aikeissa ostaa tai myydä asuntoa, hakea lisää lainaa ja käyttää asuntoa lisävarmuutena sekä jos velkaa on yli 70 prosenttia suhteessa asuntojen markkina-arvoon. Myös flippaamista käyttävän sijoittajan on hyvä tiedostaa hintariski, sillä strategia perustuu asunnon myymiseen voitolla. Voitolla myyminen voi vaikeutua ja myyntiajat pidentyä, jos hinnat laskevat. Jos velkavipua käytetään yli 70 prosenttia, on sijoittajan hyvä tiedostaa olemassa oleva hyvin pieni riski, että pankki realisoisi asunnon. Hintariski ei sen sijaan vaikuta kassavirtaan perustuvaan tuotto-odotukseen,



sillä asuntojen hintojen laskiessa vuokratulot kuitenkin rullaavat entiseen tapaansa. Hintariskiltä voi siis suojautua minimoimalla velan ja perustamalla tuotto-odotukset ensisijaisesti kasvavirralle eikä arvonnousulle. (Orava & Turunen 2016, 247-249.)

### 7.5 Korkoriski

Korkoriski tarkoittaa lainan korkojen merkittävää nousua. Jos asunto on vivutettu suurella velalla, eli yli 50 prosenttia, korkoriskin merkitys kasvaa. Jo kannattavuuslaskelmia tehdessä asuntosijoittajan tulisi huomioida korkotason nousu. Korkotason nousulta voi suojautua kiinteällä korolla tai korkokatolla. Kiinteä korko tarkoittaa lainassa käytettävää korkoa, joka pysyy samana tietyn ajanjakson. Kokonaiskorko, eli viitekorko ja marginaali, on siis kiinteä sovitun ajanjakson. Korko myös suurenee, mitä pidemmän kiinteän korkojakson valitsee. Korkokatto on pankkien myymä tuote, joka tarkoittaa lainan korkoprosentille määritettävää enimmäissummaa, mitä korko ei tule ylittämään sovittuna ajanjaksona. Korkokattoa harkitsevan sijoittajan kannattaa kuitenkin suhteuttaa korkokaton hinta siihen, paljonko korkojen pitäisi nousta, jotta korkokatto olisi kannattava.

Lisäksi maltillinen velkavivun käyttö pienentää korkoriskiä. Korkotason nousulla ei ole suurta merkitystä, jos sijoittajalla on puolet lainaa ja puolet omaa pääomaa asunnon markkina-arvoon nähden. Korkoriskiä voidaan lisäksi hallita pitämällä niin sanottua vararahastoa, josta voidaan käyttää varoja velkataakan keventämiseksi. On suositeltavaa, että vararahastossa olisi noin 30 prosenttia rahaa tai muuta likvidiä varallisuutta asuntomassan arvoon nähden. (Orava & Turunen 2016, 249-251.)

### 7.6 Muita riskejä

Useiden riskien ennakoiminen ja niihin varautuminen on vaikeaa. Poliittisia riskejä on esimerkiksi verojen merkittävä nousu, opintotukijärjestelmän leikkaus, korkojen verovähennysoikeuden heikentäminen ja alueelliset päätökset oppilaitosten osalta. Kunnat, joissa sijaitsee erityisesti korkeakouluja vetävät puoleensa asuntosijoittajia, sillä kysyntää riittää. Päätös koulun lakkauttamisesta aiheuttaa todennäköisesti kysynnän heikkenemisen ja kunnasta voi tulla muuttotappiollinen. Suomessa luonnonilmiöriskit ovat harvinaisia, eivät asuntosijoittajalle erityisen suuri riski. Esimerkiksi tulva tai myrsky voi kuitenkin aiheuttaa vahinkoja asuntoon, mutta ne eivät koske juurikaan kerrostaloasuntoja, joihin tämä opinnäytetyö on rajattu. (Orava & Turunen 2013, 210.)

## 8 Onnistu asuntosijoittajana

Tässä kappaleessa tiivistetään työn tärkeimmät aiheet sekä tuodaan lisäksi uutta käytännönasioihin liittyvää tietoa aloittavalle asuntosijoittajalle.

## 8.1 Oma osaaminen

Asuntosijoittaminen vaatii pitkäjänteisyyttä ja sitoutumista. Tutustu aiheeseen rauhallisesti ja mahdollisimman perusteellisesti. Opiskelu ei pääty asunnon ostoon, vaan sijoittajana kehittyminen vaatii jatkuvaa opiskelua ja markkinan sekä talouden seuraamista. Aineistoa kannattaa lukea myös vieraskielisistä materiaaleista, mikäli kielitaitoa riittää. Alkuun on hyvä asettaa tavoitteet sekä valita itselle sopiva strategia sijoitukselle. Tavoitteet ohjaavat kaikkia valintoja asuntosijoittamisessa.

## 8.2 Ennen aloitusta

Ennen sijoitusasunnon ostamista tulee olla omaa pääomaa säästössä. Omat säästöt ovat erityisen tärkeitä alussa, sillä sijoitusasunnon kanssa voi tulla vastaan hyvinkin odottamattomia kuluja, eikä kassavirta lähde rullaamaan välttämättä heti, jos sopivaa vuokralaista ei löydy. Jos sijoitusasunto ostetaan velkavipua käyttäen, on lainalupaus hyvä olla valmiina ennen kuin asuntoa lähdetään etsimään. Lainan vakuudeksi voi sopia ostettavan asunnon. Asuntolainan suuruudella on merkitystä siihen, tarvitaanko muita vakuuksia. (Etuovi.) Riittävän suuren vararahaston pitäminen suojaa asuntosijoittajaa yllättäviltä kuluilta. Kun aloitat asuntosijoittajana, tee se alusta alkaen kunnolla. Älä aloita asuntosijoittamista harrastelu ajatuksella. Ole tietoinen, että asuntosijoittamiseen liittyy myös riskejä. Tee riskienkartoitus suunnitelma ja varaudu riskeihin esimerkiksi vararahastolla.

## 8.3 Asunnon valinta ja markkina

Muista asuntoa valittaessa tekeväsi sijoitusta, joten anna numeroiden määrätä tunteiden sijaan. Aloita seuraamalla ja tutustumalla asuinalueeseen, josta olet aikeissa ostaa sijoitusasuntoa. Näin saat kuvan tarjonnasta ja hinnoista sekä vuokratasosta. Selvitä alueen palvelut sekä väestön kehitys riittävän kysynnän varmistamiseksi. Alueen palveluilla on kysynnän lisäksi suuri merkitys asunnon arvon ja vuokratason kannalta. Oman sijoitusasunnon kaupungin kehityksestä ja muutoksista kannattaa olla tietoinen. Kaupunkien kaavoitukset ja kaupunkisuunnittelu löytyvät kaupunkien internetsivuilta.

Valitse omaan sijoitusstrategiaasi sopiva asunto. Varo maksamasta ylihintaa. Suurin voitto tehdään ostovaiheessa ja hinnan tulisi olla oikeassa suhteessa myös vuokratasoon, jotta tuotto ei jää liian matalaksi. Asunnon sijainnista ei kannata tinkiä, sillä se on merkittävimpiä tekijöitä asunnon vuokrattavuuden ja arvonnousun kannalta.

Asuntomarkkinoita tulee seurata tiiviisti. Erityisesti flippausta harjoittavan asuntosijoittajan on tiedettävä markkinahinnat. Seuraa talouskasvua sekä korkojen kehittymistä, sillä kaikki nämä auttavat sinua suojautumaan riskeiltä ja tekemään tuottoisia valintoja sijoittajana. Mieti harkiten millaisen koron lainallesi valitset, jotta sijoituksesi oli mahdollisimman tuottoisaa.

Tutustu huolella taloyhtiöön sijoitusasuntoa valitessa. Tarkista yhtiön kunto, korjaushistoria ja koko. Verotuksen kannalta merkittävimpiä asioita on, tuloutetaanko vai rahastoidaanko osakkaiden suoritukset korjaushankkeiden yhteydessä. Varmista, että suoritukset tuloutetaan, jotta saat vähennettyä ne vuokratulon verotuksessa. Kannattaa seurata taloyhtiössä tapahtuvia asioita käymällä yhtiökokouksissa. Näin kuulet taloyhtiötä koskevat muutokset mahdollisimman ajoissa sekä pääset itse vaikuttamaan taloyhtiön asioihin.

Sopivan kohteen löydyttyä siitä tehtävä ostotarjous kannattaa tehdä kirjallisena. Joistakin kohteista vaaditaan alkuun varausmaksu, mikä hyvitetään asunnon kauppahinnasta kaupan toteututtua. Ostotarjousta tehdessäsi ota huomioon, että ostotarjous on aina sitova sopimus. Jälkeenpäin kieltäytynyt osapuoli joutuu maksamaan toiselle sopimussakkoa, mikä voi olla suuruudeltaan käsiraha tai maksimissaan neljä prosenttia asunnon hinnasta. (Kiinteistömaailma.)

#### 8.4 Vuokralaisen valinta ja vuokraus

Valitse vuokralainen huolellisesti ja tarkista aina luottotiedot, jotta saisit minimoitua vuokralaisriskiä. Hyvästä vuokralaisesta kannattaa pitää kiinni ja kysellä mahdollisia toiveita tai korjaustarpeita asunnon suhteen. Hyvää vuokralaista voi muistaa esimerkiksi jouluna.

Vuokran määrää arvioitaessa vertaile lähialueen vastaavista asunnoista pyydettävää vuokraa. Vuokrankorotus tulee olla mainittuna vuokrasopimuksessa. Seuraa myös asumis- ja toimeentulotukien kehittymistä.

#### 8.5 Verkostoituminen

Aloittavan asuntosijoittajan on tärkeä verkostoitua, sillä kilpailu on kovaa. On tärkeää tuntee monipuolisesti eri ammattikuntien edustajia. Pankkivirkailija, kiinteistönvälittäjä ja remonttimies auttavat jo hyvin alkuun. Tutun remonttimiehen kanssa hinnasta on joustavampi neuvotella ja voit luottaa, että laatu on aina tasaisen hyvää ja yllättäviltä kuluilta tai huonolta jäljeltä välttyään. Tuttu pankkivirkailija tuntee taustat ja luottaa sinuun. Lainalupaus on mahdollista saada nopeasti ilman ajanvarausta ja tapaamista. Tuttu välittäjä tarjoaa parhaat kohdet ennen kuin ne menevät julkiseen myyntiin. Rakenna siis pitkäaikaisia suhteita ja ylläpidä niitä. Tutustua voi eri tapahtumissa ja valmennuksissa. Lisäksi tapahtumista aloitteleva asuntosijoittaja saa kullannarvoisia vinkkejä ja oppeja. Myös muiden asuntosijoittajien kanssa on hyvä vaihtaa ajatuksia ja kokemuksia.



Kuva 5. Asuntosijoittajan verkostot.

Omaa osaamista ja tietoutta voi kehittää käymällä valmennuksissa sekä tapahtumissa, joista uuden tiedon lisäksi tutustuu uusiin ihmiseen. Liittyminen Suomen vuokranantajiin tuo hyödyllisiä vinkkejä ja apua askarruttavissa tilanteissa. Suomen vuokranantajat tarjoavat vuokranantajille ja asuntosijoittajille neuvontaa, koulutuksia sekä vuokraukseen liittyviä asiakirjoja. (Suomen vuokranantajat.)

## 8.6 Sosiaalinen media

Asuntoala on siirtynyt entistä enemmän sosiaaliseen mediaan. Käytä siis sosiaalista mediaa työkalunasi asuntosijoittamisessa. Voit esimerkiksi mainostaa myynnissä tai vuokrattavana olevaa asuntoasi jossakin sosiaalisen median kanavassa. Vuokralaiset löytyvät nykyään entistä useammin sosiaalisen median avulla, esimerkiksi Facebookin asuntosivustot ovat tällä hetkellä suosittuja kanavia asunnon vuokraamisessa. Vuokraaminen voi käydä hyvinkin nopeasti vuokranantajan voidessa tutustua mahdollisiin vuokralaisiin heidän profiiliensa kautta. Ole kuitenkin skeptinen äläkä luo liian vahvoja ennakko-olettamuksia henkilöstä pelkän sosiaalisen median luoman kuvan kautta.

Sosiaalista mediaa voit hyödyntää myös asuntoa etsiessäsi. Asuntoilmoituksia kannattaa seurata hakuvahdin avulla. Monet välittäjät ovat tehneet sosiaaliseen mediaan esittelyvideoita myynnissä olevista asunnoistaan. Esittelyvideoita katsoessasi säästät aikaasi voidessasi katsoa

videoita omassa rauhassa ajasta ja paikasta riippumatta. Mikäli löydät esittelyvideoiden perusteella sopivan oloisen kohteen, voit sopia yksityisesittelyn ja käydä katsomassa asunnon. (Kiinteistömaailma.)

### 8.7 Sijoituksen seuranta

Tee laskentataulukko, johon kirjaat kaikki asuntoon liittyvät kulut. Asunnon kulujen seuranta on äärimmäisen tärkeää, koska jokainen hukkaan heitetty euro on pois tulevista sijoituksistasi. Tee myös laskentataulukko asuntokohtaisesti, johon kirjaat vuokrat, vastikkeet, lainallyhennykset korkoineen sekä vakuudet. Näiden lukujen avulla pystyt seuraamaan sijoitusasuntosu vuokratuottoa, kassavirtaa sekä oman ja vieraan pääoman tuotto prosenttia kätevästi taulukkoon syötettyjen laskentakaavojen avulla. Apuna voit käyttää internetin valmiita laskureita. Tehdyt laskentataulukot antavat kannattavuuden lisäksi mahdollisuuden sijoitusten budjetoinnille ja kyseisiä taulukoita voit käyttää lainaneuvotteluissa pankin kanssa. Muista ottaa laskelmissa huomioon lainan lisäkustannukset, sillä pankkien palvelumaksut jatkavat epätasaista nousuaan. (Kiinteistölehti.)

Seuraa vuokraliikennettä säännöllisesti, jotta saat varmistuksen vuokranmaksusta. On suositeltavaa hankkia erillinen vuokranmaksutili helpottaakseen sijoitusasunnon rahaliikenteen hallinnointia. Tililtä voidaan automaattisesti veloittaa kuukausittain yhtiövastike sekä lainallyhennys. On myös suositeltavaa, että vuokratakuu olisi talletettu samalle tilille. Näin vuokranmaksun seuraaminen toimii vaivattomasti, erityisesti, jos sijoitusasuntoja on monia. (Nordea.)

### 8.8 Muuta hyödyllistä

Ota käyttöösi sähköinen arkistointipalvelu, johon voit skannata asuntoon liittyvät paperit, esimerkiksi kauppakirjat, vuokrasopimukset, sähköpostit, remonttikuitit ja muut asuntoon liittyvät materiaalit. Paperiton toimisto liikkuu jatkuvasti mukana eikä arkistosta tarvittavan tiedon etsiminen vie kuin muutaman klikkauksen. (Kiinteistölehti.)

Kannattaa ottaa laadukkaat valokuvat asunnosta ja taloyhtiön yhteisistä tiloista, joita voi myöhemmin käyttää ilmoituksissa. Kuvat tulee olla selkeitä ja hyvin valaistuja. Valokuvaamisessa voi hyödyntää ammattilaista tai tuttavaa, joka osaa valokuvata. Kuvia kannattaa olla ilman kalusteita sekä kalusteilla.

Sijoitusasunnon remontoinnit tuovat sijoitukseen omat haasteensa. Muista selvittää mitä lupia tarvitset tulevaa remonttia varten. Vuokra-asuntoa ei kannata yli remontoida. On muistettava, että markkinoiden kallein parkettilattia ei nosta kuukausivuokraa. Älä kuitenkaan pihistelee liikaa remontin suhteen valitsemalla vuokra-asuntoon huonolaatuisia materiaaleja, vaan suosi materiaaleja, jotka kestävät kulutusta. Remontin alkaessa urakoitsijan kanssa kannattaa jo pienistäkin remonteista sopia kirjallinen remonttisopimus (Liite 2), johon sovitaan muun

muassa aikataulu, hintaperusteet, materiaalit ja mahdolliset viivästyskulut sekä näin vältty samalla yllätyksiltä. (Urakkamaailma.) Remontoidessa huomioi myös verotuksen vaikutus. Muista vähentää kaikki mahdolliset kulut verotuksessa.

Asuntosijoittajan on oltava tietoinen alan tämän hetkistä trendeistä ja pidä katse tulevassa. On oltava kiinnostunut alasta ja sen muutoksista. Älytalot ja älyrakentaminen ovat esimerkiksi tällä hetkellä nousussa. Kannattaa ajatella asiaa kuitenkin mahdollisimman monipuoliselta kannalta ennen kuin lähtee sijoittaa huipputeknologialla toimivaan älytaloon. Selvitä millaiset takuut ja huoltomahdollisuudet valmistaja pystyy sinulle tarjoamaan ja kuinka moneksi vuodeksi. Vuokralaisten kanssa täytyy varautua moneen tilanteeseen ja vuokranantajan vastuulla on tarjota asukkaalle turvallinen koti. Valmistajan on voitava taata varaosien toimitus ja järjestelmäsennusten erityisosaaminen.

Hyvä asuntosijoittaja luottaa laskimeen, mikäli jokin sijoitus ei toimi laskimessa, se ei ole järkevä sijoitus. Siihen liittyy luultavasti liikaa riskejä. Muista ostamisen perussääntö ”mitä pienempi ostohinta, sen suurempi tuotto”. Ole siis tarkka, mutta uskalla heittäytyä. Muista, että asuntosijoittaminen ei ole nopea rikastumisen keino, vaan vaatii oikein toteutettuna pitkän matkan kohti lisäansioita saatikka taloudellista riippumattomuutta. Moni asuntosijoittaja kaatuu eniten sitä, ettei lähtenyt sijoittamaan asuntoihin aiemmin.

## 9 Tutkimus

Tutkimusosio pitää sisällään opinnäytetyötä varten tehdyn tutkimuksen ja sen analysoinnin. Tutkimuksen tarkoituksena oli saada tietoa kokeneilta asuntosijoittajilta, mitä asioita tulee huomioda asuntosijoittamista aloittaessa. Asuntosijoittajilta sai myös tärkeitä kokemukseen pohjautuvia neuvoja esimerkiksi kohteen valinnasta ja asuntosijoittamisen virheistä. Tässä osiossa esitellään ensin tutkimuksen tavoite. Seuraavassa osiossa perehdytään käytettyihin tutkimusmenetelmiin ja perustellaan niiden valinnat. Lopussa esitellään tutkimuksen tuloksia teemoittain ja arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta. Lisäksi mainitaan tutkimusaiheita, joita tulevaisuudessa voitaisiin tutkia lisää.

### 9.1 Tutkimuksen tavoite

Tutkimuksen tavoitteena on tutkia, millaista tietoa asuntosijoittaja tarvitsee aloittaessaan toimintaansa, onko asuntosijoittaminen kannattavaa ja millaisia virheitä siinä voi tehdä. Asuntosijoittaja tarvitsee onnistuakseen laajasti tietoa eri asuntosijoittamisen teemoista. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on luoda yksityiskohtaista tietoa, jonka avulla aloitteleva asuntosijoittaja pääsee alkuun. Lisäksi tarkoituksena on saada monipuolista tietoa mahdollisista virheistä ja riskeistä, sekä ennen kaikkea kuinka välttyä niiltä. Tutkimuksen on tarkoitus tuoda teoriaosuuden tueksi haastateltujen henkilöiden omakohtaisia kokemuksia aiheesta. Työn on lisäksi tarkoitus tuottaa mahdollisimman ajankohtaista tietoa, sillä ala muuttuu ja kehittyy jatkuvasti.

Asuntosijoittamisbuumista on puhuttu mediassa paljon. Tutkimuksen tarkoitus oli myös selvittää, onko buumi oikeasti olemassa. Lisäksi tarkoituksen oli rohkaista ja ohjeistaa aloittelevia asuntosijoittajia saatujen tutkimustulosten avulla.

Tutkimuskysymykset:

- Mitä aloittelevan sijoittajan pitää tietää ennen asuntoihin sijoittamista?
- Millaisia virheitä asuntosijoittamisessa voi tehdä?
- Miten asuntosijoittamisesta saa kannattavaa?

## 9.2 Tutkimuksen lähestymistapa

Tutkimuksen lähestymistavaksi valittiin laadullinen toimintatutkimus. Laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus voidaan määrittää todellisen elämän kuvaamiseksi ja sitä voidaan pitää tutkimuksen lähtökohtana. Voidaan ajatella asioiden vaikuttavan toinen toisiinsa ja näin ollen voidaan mahdollisesti löytää monimuotoisia suhteita asioiden välille. Kvalitatiivinen tutkimus onkin tarkoitus toteuttaa mahdollisimman kokonaisvaltaisena. Pyrkimyksenä on usein löytää ja ilmaista tosiasioita enemmän kuin toistaa olemassa olevaa tietoa. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 1997, 161.)

Tutkimuksessa päädyttiin toimintatutkimukseen, koska työn tarkoituksena on tuottaa tietoa toiminnan kehittämiseksi. Toimintatutkimuksen tarkoituksena on kehittää käytäntöjä toimivammiksi sekä järkevämmäksi. Toimintatutkimusta tehdessä ollaan vuorovaikutuksessa ihmisten kanssa ja heitä ohjaa yhteinen ajatus tekemisestä ja lopullisesta päämäärästä. (Heikkinen, Rovio & Syrjälä 2010, 16.)

Toimintatutkimuksella haluttiin löytää konkreettisia vinkkejä sijoitusasunnon ostamiseen. Tutkijan rooli koettiin merkitykselliseksi tässä työssä, koska haluttiin saada mahdollisimman laaja käsitys aiheesta. Toimintatutkimuksessa tutkijan ei kuulu olla ulkopuolinen ja objektiivinen, vaan hän voi olla osallistuva. Tarkoituksena on luoda rohkeutta tarttua uusiin asioihin samalla kehittäen olemassa olevia käytänteitä, tietoa ja osaamista. (Heikkinen ym. 2010, 20.)

Tutkimusta lähestyttiin aloittelevien sijoittajien näkökulmasta, sillä tarkoituksena oli luoda tietoa mitä aloittelijan tulisi tietää ennen sijoittamisen aloittamista. Uusia asuntosijoittajia on buumin myötä paljon, joten yhteen paikkaan koottu tieto on varmasti hyödyllinen. Haastateltavat henkilöt valikoituivat myös iän perusteella. Toimintatutkimus oli luonnollinen valinta tälle tutkimukselle, koska tarkoituksena oli kehittyä tutkimuksen edetessä samalla myös itse hyväksi asuntosijoittajaksi.

### 9.3 Tutkimusmenetelmät

Valitsimme tutkimusmenetelmäksi haastattelun, koska koimme sen olevan toimivin valinta kyseiseen tutkimukseen. Haastatteluissa voi kysyä tarkentavia kysymyksiä, mikäli saatu vastaus jää epäselväksi. Haastattelukysymykset teemoitettiin. Teemahaastatteluissa aihepiirit ja teemat ovat etukäteen tiedossa, mutta kysymysten asettelua ja järjestystä voidaan muuttaa haastattelun aikana (Hirsijärvi ym. 1997, 208).

Strukturoitu haastattelu eli lomakehaastattelu etenee lomakkeen mukaisesti. Tällöin kysymysten muoto ja järjestys ovat etukäteen tarkkaan määritettyjä eikä niistä jousteta. (Hirsijärvi ym. 1997, 208.) Puolistrukturoitu haastattelu antaa haastateltavalle mahdollisuuden kertoa aiheesta lisää lisäkysymysten avulla sekä mahdollisuuden paljastaa omaa persoonaansa ja ajatusmaailmaansa. Keskustelunomainen haastattelutilanne antaa haastateltavalle mahdollisuuden painottaa haluamiaan aiheita. (Hirsijärvi ym. 2004, 48.) Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituna juuri perustuen yllä mainittuihin syihin. Halusimme oppia haastateltavilta asioista, joita emme itse olleet edes ajatelleet. Puolistrukturoitu haastattelu antoi mahdollisuuden myös vapaaseen keskusteluun. Haastattelu menetelmänä takasi myös sen, että välttyttiin tulkintavaikeuksilta, mitä esimerkiksi kyselyissä voisi mahdollisesti ilmetä.

Tutkimusjoukoksi valittiin haastattelua varten kolme henkilöä. Haastattelut toteutettiin marraskuussa. Jokaista haastattelimme yksitellen. Valitsimme yksilöhaastattelut siitä syystä, koska arvelimme, että sijoittamiseen liittyvät kysymykset olisivat Suomessa liian henkilökohtaisia aiheita ryhmähaastattelulle. Jokaista haastattelua kohden olimme varanneet aikaa tunnin ja siinä ajassa suoriuduimmekin. Haastattelukysymykset laadittiin valmiiksi opinnäytetyön teoriaosuuden oltua suuremmalti osaksi valmis. Haastattelukysymykset tehtiin teoriaan pohjautuen. Haastattelupyynnöt laitoimme sähköpostitse suoraan haastateltaville henkilöille. Ennen haastattelua lähetimme sähköpostitse tulevien haastattelukysymysten teemat.

Haastattelut nauhoitettiin molempien älypuhelimille, jotta haastatteluun voisi palata myöhemmin eikä itse haastattelutilanteensa tarvitsisi tehdä muistiinpanoja. Kaksi haastatteluista suoritettiin heidän yrityksen tiloissa, kun taas yksi haastattelu suoritettiin helsinkiläisessä ravintolassa. Haastatteluiden lopuksi annoimme haastateltaville mahdollisuuden kertoa vielä vapaasti omin sanoin asioista, joita aloittelevan asuntosijoittajan olisi hyvä tietää ja mitkä asiat he itse nostaisivat esille.

### 9.4 Tutkimusaineiston analysointi

Laadullisen aineiston käsittely on pitkä prosessi. Käsittely pitää sisällään analysointia sekä synteisiä. Analysointimenetelminä tässä tutkimuksessa käytettiin litterointia, teemoittamista ja sisällönanalyysia. Tässä opinnäytetyössä analyysilla tarkoitetaan tutkimuksessa saadun aineiston käsittelyä koko prosessin alusta lopuksi saatuihin tutkimustuloksiin saakka. Synteisissä



pyritään luomaan saaduista tutkimustuloksista syvälinen tulkinta, jotta tutkimustulokset eivät jäisi ainoastaan pintapuolisiksi ja epäselviksi. Synteesin tarkoituksena on täydentää analyysiä. (Hirsjärvi ym. 2004, 143.)

Toimintatutkimuksessa tutkija käyttää omia kokemuksiaan ja havaintojaan pohjana aineiston analysoinnille. Prosessin myötä tutkijan oma näkemys kehittyy tasaisesti tutkimuksen edetessä. (Heikkinen ym. 2010, 20.) Tutkimustuloksia analysoidessa teoriaosio antaa tutkijalle tukea asioiden ja ilmiöiden tulkinnalle. Analysoimalla tutkimusaineistoa tutkija luo samalla uutta teoriaa aiheesta. (KvaliMOTV.) Laadullisen tutkimusaineiston analysointi alkaa jo haastattelutilanteessa, jolloin tutkija tekee haastattelun aikana jo omia havaintojaan. (Hirsjärvi ym. 2004, 136.)

Haastatteluiden tallenteet litterointiin, mikä tarkoittaa saadun aineiston kirjoittamista. Kun haastateltavia on ollut useampi, on aineiston litterointi tavallisempaa kuin tutkimustulosten analysointi suoraan tallenteista. Litteroinnille ei ole asetettu rajattuja ohjeita, vaan tarkkuus määräytyy tutkimustehtävää ja tutkimusotetta mukaillen. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole haastatteluiden sanasta sanaan kirjoittaminen, koska se olisi hyvin aikaa vievää sekä työlästä. (Hirsjärvi ym. 2004, 138.)

Valitsimme jokaiselle haastateltavalle oman värin ja kirjoitimme haastatteluissa saadut vastaukset kaikki samalle haastattelukysymykset sisältäneelle tiedostolle. Näin vastaukset olivat helposti luettavissa ja vertailtavissa. Vastaukset luokiteltiin teemoittain, mikä selkeytti vastausten analysointia. Teemoittaessa tutkijan on päätettävä, milloin haastateltava puhuu teemasta ja milloin asia ei liity kyseiseen teemaan. Samasta teemasta saatetaan keskustella haastattelun eri vaiheissa ja nämä kootaan samalle teemalle. Koontia tehdessä on kuitenkin muistettava konteksti ja mainita se tutkimustuloksissa, mikäli sillä koetaan olevan merkitystä. (Hirsjärvi ym. 2004, 142.)

## 9.5 Tutkimuksen tuloksia

Tutkimuksen tulokset on esitelty teemoittain. Yksi haastateltavista on toimitusjohtaja kiinteistösisijoitusyrityksessä, joka myy sijoitusasuntoja muille asuntosijoittajille ja kuluttajille. Yritys myös auttaa aloittelevia asuntosijoittajia asuntosijoittamiseen liittyvissä asioissa, kuten strategiassa ja rahoituksessa. Kaksi muuta myyvät työksensä asuntoja ja heillä on itsellä useita sijoitusasuntoja. Toinen on suorittanut LKV- tutkinnon, jonka vuoksi häntä voidaan nimittää laillistetuksi kiinteistövälittäjäksi. Kaikkia haastateltavia kuitenkin yhdisti samat piirteet. Näitä olivat esimerkiksi tavoitteet ja niiden saavuttaminen, itsensä kehittäminen, oikeanlainen ajanhallinta, verkostot sekä asenne.

Sukupuoli, ikä	Koulutus	Ammatti
Mies, 27v	Ammattikoulu (taloushallinto)	Asuntovälittäjä
Mies, 29v	Lukio, LKV, LVV, PVS, NHS	Asuntovälittäjä, tj
Mies, 34v	Yliopisto	Kiinteistösijoittaja, tj

Taulukko 4. Taulukko haastateltavista.

Haastattelussa käytiin läpi, miten haastateltavat päätyivät aloittamaan asuntosijoittamisen. Selvisi, että heillä oli hyvin erilaiset tiet asuntosijoittamisen aloittamisesta. Yksi haastateltavista osti ensimmäisen asuntonsa 12 vuotta sitten jo 22-vuotiaana saadessaan 100 prosentin lainan asuntoon ja lisäksi lainaa vielä asunnon remonttiin. Hän remontoiti asunnon, asui siinä itse ja alivuokrasi sitä myös opiskelukavereilleen. Tämän jälkeen hän toisti kuvion ostamalla uuden asunnon, remontoimalla sen ja myymällä. Vähitellen hän laajensi toimintaansa, myös ulkomaille. Ensimmäisiin asuntoihin hän teki remontit itse, mutta toiminnan laajennuttua hän käytti tuttua remonttiporukkaa.

Asuntovälittäjä alkoi tienata työssään hyvin ja otti esimerkkiä omista asiakkaistaan. Hän huomasi kuinka asiakkaat ostivat halvalla huonokuntoisia asuntoja ja myivät ne sitten remontoineen jälkeen kalliilla. Hän aloitti asuntosijoittamisen tällä flippaustekniikalla, jossa auttoi tutustuminen remontoijiin. Toinen asuntovälittäjä aloitti vasta viime vuosien aikana kerryttämällä säästöillä, joita työelämästä oli karttunut.

Haastatteluissa kävi ilmi, että haastateltavilla ei ollut uran alussa mitään tietoa asuntosijoittamisesta, eivätkä he olleet saaneet työnsä puolesta minkäänlaista koulutusta aiheesta. Pohjatiedon asuntosijoittamisesta haastateltavat ovat oppineet työn ohessa, lukemalla aiheesta sekä itse käymällä koulutuksissa. Kiinteistösijoittaja oppi lisäksi oman kokemuksensa kautta. Lukemista karttava asuntovälittäjä totesi, että parhaimmat opit saa pitämällä itse silmät auki. Näin omien havaintojen kautta oppii, mikä strategia toimii missäkin tilanteessa ja esimerkiksi millaiset materiaalit ja tyylit toimivat milläkin alueella. Maksimaalista voittoa tavoitellessa ja asuntoa remontoimalla tulee tietää myös mistä ihmiset ovat valmiita maksamaan ja mitä sillä hetkellä on muodissa.

#### 9.5.1 Alan muutokset

Asuntosijoittaminen on tällä hetkellä nousussa ja mediassa on puhuttu paljon asuntosijoittamisbuumista. Myös kaikki haastateltavista kertoivat huomanneensa vallitsevan buumin. Asuntosijoittamista kuvailtiin haastattelussa trendikkääksi. Yhden haastateltavan mielestä buumi

on kuitenkin katoamassa, sillä kilpailu on kovaa ja ihmiset tiedostavat asunnon arvon. Ostajat eivät osta enää millä hinnalla tahansa eli asunnoista on vaikeampi saada voittoa.

Kaikki haastateltavat ovat huomanneet niin asuntosijoittajien kuin koko alankin nuorentumisen. Kaikki haastateltavat olivat myös huomanneet nuorien innostuneet asuntojen ostosta ja asuntosijoittamisesta. Nuoret kyselevät yhä enemmän asuntosijoittamisesta. Yhden haastateltavan mielestä tästä kertoo se, että velkavipua käytetään ja sitä on saatavilla. Buumia selittää näin myös matala korkotaso.

Kysymys alan muutoksista viime vuosien aikana nosti esiin varsinkin digitalisaation, mikä on muuttanut alaa monella tapaa. Asunnonvälityksessä on esimerkiksi otettu käyttöön asuntojen esittelyvideot. Videoissa välittäjät esittelevät kohdetta kameralle. Muutama klikkaus ja video on sosiaalisessa mediassa lukuisten ihmisten nähtävillä. Lisäksi digitalisaation myötä ostokäyttäytyminen ja hinnoittelu on muuttunut. Ostajat ovat asuntovälittäjien mukaan hintatietoisempia kuin aiemmin, sillä hinnat löytyvät netistä ja niitä seurataan tiiviisti. Digitalisaation myötä myös laina-asiat ja myynnin voi hoitaa helposti ja nopeasti verkossa. Asuntovälittäjät käyttävät henkilöbrändäystä, josta myös yksityiset asuntosijoittajat voivat ottaa mallia ja käyttää hyödyksi.

Olimme kiinnostuneita kuulemaan, millainen ostajaprofiili sijoitusasunnon ostajilla on. Vastauksena saimme, ettei tiettyä ostajaprofiilia ole tällä hetkellä. Aiemmin sijoitusasunnon ostajat olivat usein keski-ikäisiä ylittäneitä ihmisiä, joilla oli kertynyt omia säästöjä, joille he halusivat sijoituskohteen.

Nykyään asuntosijoittaja voi pääpiirteiltään olla lähes kuka vain. Ihmiset, jotka ostavat sijoitusasunnon ovat työelämässä olevia tai eläkkeellä olevia, joilla on jäänyt säästöjä. Eräänlaisena trendinä on voitu havaita nuoret aikuiset, jotka ostavat pienen sijoitusasunnon, mutta asuvat itse vuokralla. Näin heidän tavoitteena on kerätä omaa "alkukassaa/pesäämunaa" oman kodin ostamiseen. Myös on havaittu, että nuoret parit, jotka päätyvät ostamaan yhteisen asunnon, saattavat usein jättää vähintäänkin toisen asunnoista sijoitusasunnoksi.

Asuntovälittäjä huomautti, että asuntosijoittajan on tiedettävä, mitkä materiaalit ja tyylit toimivat milläkin alueella tavoitellessa korkeampaa vuokratuottoa tai hintaa asuntoa myydessä. Trendejä seuraamalla voi oppia tunnistamaan mitkä asiat ovat milläkin hetkellä muodissa ja paljonko niistä ollaan valmiita maksamaan. Kannattaa seurata asuntoihin ja kodin sisustamiseen liittyviä muoti-ilmiöitä sosiaalisesta mediasta ja aikakauslehistä pysyäkseen ajan hermoilla.

#### 9.5.2 Asuntosijoittamisen aloittaminen

Tiedot ja taidot kasvavat ja kehittyvät ajan myötä, mutta virheiden välttämiseksi tulisi olla hyvä pohjatieto asuntosijoittamisesta. Aloittelevia asuntosijoittajia haastateltavat neuvoivat

alussa käyttämään lainaa sijoituksessa ja pyytämään esimerkiksi vanhemmat takaajiksi. Asuntosijoittamiseen liittyvien käsitteiden tunteminen on tärkeää eli riittävä taustatyö on syytä tehdä ennen aloittamista. Erilaiset kannattavuuslaskelmat tulisi ehdottomasti olla hallussa, sillä kannattava asuntosijoittaminen perustuu lukuihin. Vuokratuoton ja oman pääoman tuoton laskukaavat tulisi ainakin tiedostaa. Suhteet pankkivirkailijaan, remontoijiin ja kiinteistönvälittäjiin tuovat suurta lisäetua.

### 9.5.3 Riskit

Asuntosijoittamiseen liittyy monia riskejä. Erityisesti aloittelevan asuntosijoittajan on otettava selvää erilaisista riskeistä ja valita ensimmäiseksi sijoitukseksi mahdollisimman vähäriskinen kohde. Haastateltavat mainitsivat riskeiksi vuokralaisen valintaan liittyvät riskit, mikä onkin yksi merkittävimpiä. Erityisesti korostettiin luottotietojen tarkistamista, vuokralaisen aiheuttamia vahinkoja ja tilannetta, jossa vuokralainen jättää vuokrat maksamatta. Jo sopivan vuokralaisen löytäminenkin voi olla hankalaa. Yksi haastateltava sanoi tähän kuitenkin, että vuokralaisten löytäminen on ollut yllättävän helppoa. Syynä hän mainitsi mahdollisesti olevan sen, että hänen kohteensa sijaitsevat Helsingin keskustassa ja ovat vuokratasoltaan sen verran korkeampia, että se karsii vuokralaisista huonoimmat pois. Myös mahdolliset tyhjät kuukaudet on otettava huomioon. Vuokralaisen vaihtuessa syntyy helposti tyhjiä kuukausia, jolloin tulot pysähtyvät, mutta menot pitäisi kuitenkin maksaa. Näihin tilanteisiin on siksi hyvä varautua.

Yksi haastateltavista oli sitä mieltä, ettei asuntosijoittamiseen liity juurikaan riskejä. Hän kuvaili asuntosijoittamista pääkaupunkiseudulla helpoksi ja turvallisiksi sijoitusmuodoksi. Lisäksi hän perusteli tätä rakennusbuumin aiheuttamalla korkealla kysynnällä sekä tasaisilla markkinoilla. Korkoriski mainittiin lievänä, sillä vaikka korot nousisivatkin tämän hetkisestä alle prosentista esimerkiksi kahteen prosenttiin, ei siitä syntyisi kuitenkaan merkittävää riskiä, sillä nousu on melko pieni.

### 9.5.4 Virheet

Tärkeänä osana haastattelua oli kuulla asuntosijoittamisen virheistä. Virhemahdollisuuksia on paljon, joten aiheeseen perehtyminen on tärkeää. Haastateltavat korostivat numeroiden määrävän sijoitusasunnon ostamisessa, eikä tunteiden saisi antaa vaikuttaa päätöksenteossa. Sijoitusasuntoa ostaessa on turha miettiä missä ja millaisessa asunnossa haluaisi itse asua, kun tavoitteena on hyvä vuokratuotto ja/tai arvonnousu. Asunnon sijainnin ja asunnon ulkonäön ei tarvitse miellyttää itseään, kunhan numeroiden perusteella se on kannattava sijoitus.

Asunnon hinta aiheutti paljon keskustelua. Asunnon liian kallista ostohintaa kuvailtiin suurimmaksi virheeksi, sillä sitä ei voi jälkikäteen enää muuttaa. Asunnon hinnan/ arvonnoususta asunnosta pyydetty kuukausivuokra eivät nouse samassa suhteessa. Asuntoon, jossa on korkea

kuukausivuokra, on vaikea löytää (pitkäaikaista) vuokralaista. Myös toivottu arvonnousu saat-  
taa hyvinkin jäädä vain haaveeksi myyntihetkellä. Yksi haastateltavista kertoi ostaneensa si-  
joitusasunnon pelkkien numeroiden ja pohjan perusteella näkemättä asuntoa, sillä kaikki riip-  
puu hinnasta.

*“Suurin voitto asuntosijoittamisessa tehdään ostohetkellä.”*

-Asuntovälittäjä

*“Minun ei tarvitse edes nähdä asuntoa ennen ostopäätöstä, mikäli asunnon lu-  
vut näyttävät hyviltä.”*

-Asuntovälittäjä

Yksi haastateltavista oli sitä mieltä, että asuntosijoittajan on turha tehdä tarjousta koh-  
teesta, jos tietää, että asunnosta on todella kova kysyntä ja siihen on jo tehty lukuisia tar-  
jouksia. Sijoitusmielessä kohde on todennäköisesti huono valinta, koska ostaja joutuu mitä  
luultavammin maksamaan ylihintaa. Hän myös vinkkasi katsomaan internetin asuntomyynti-  
sivustojen viimeisiltä sivuilta kohteita. Viimeisillä sivuilla usein roikkuvat kohteet, jotka eivät  
ole menneet kaupaksi eli ostajan puolelta on havaittavissa tinkimisvaraa. Näin asuntosijoitta-  
jalla on mahdollisuus tehdä hyvät kaupat.

Uudiskohdetta ostaessaan on haastatteluiden perusteella turha haaveilla arvonnoususta. Uu-  
diskohteista saa maksaa aina maksimihinnan. Kun kohteessa asutaan esimerkiksi viisi vuotta,  
asunto on jo jonkin verran kulunut. Mikäli asunnon haluaa myydä siinä vaiheessa, se tuskin  
tuottaa lainkaan arvonnousua, koska uudisalueelle valmistuu jatkuvasti uusia kohteita. Ostaja  
ostaa mieluummin vasta valmistuneen kohteen kuin korkeammalla hinnalla muutamaa vuotta  
vanhemman kohteen. Sen vuoksi vuokratuotto on uudiskohteissa ainut, mitä kannattaa tavoit-  
tella.

Kaikki haastateltavat korostivat asunnon remontointia koskevia virheitä. Asunnon yliremon-  
tointi on yksi yleisimmistä, erityisesti olettaessa sen nostavan automaattisesti vuokraa tai  
myyntihintaa. Remontoidessa on myös tärkeää huomioida asunnon sijainti. Väärällä paikalla  
sijaitsevaan asuntoon on turhaa tehdä kallis remontti, jos sitä ei edes saa vuokrattua tai myy-  
tyä.

*“Ostaessasi tyylikkään ja kalliin jääkaapin, et pysty vaikutta-  
maan millään vuokran määrään. Tuhlaat vain rahojasi, koska hieno jääkaappi  
ei tuo lisäarvoa vuokralle. Jääkaappi on vain jääkaappi.”*

- Asuntovälittäjä

Remontoidessa virhemahdollisuus on myös liian amatöörimaisesti toteutettu remontti. Asunto-sijoittaja saattaa kokea tarvetta säästää remonttikuluissa ja remontoida itse. Mikäli ei ole ammattitaitoinen remontoija, kannattaa remonttiasiat suosiolla ulkoistaa. Väärin ja huonosti remontoitu asunto tuskin menee kaupaksi ja remontin korjaus tulee joka tapauksessa kalliimmaksi kuin alun perin ammattilaisella teetetty remontti.

#### 9.5.5 Rahoitus

Haastatteluissa nousi esiin hieman yllättäen hyvän pankkisuhteen ylläpitäminen ja tärkeys. Haastateltavat eivät esimerkiksi kokeneet tarpeelliseksi kilpailuttaa pankkeja vuosittain, vaan korostivat yhden virkailijan kanssa luotua suhdetta. Tärkeää on, että pankkivirkailija tuntee taustat ja luottaa sijoittajaan. Luotettavan ja mutkattoman yhteistyön myötä lainalupausta voidaan antaa nopealla aikataululla vaikka puhelimesta. Oikean kohteen löydyttyä ei tarvitse lähteä selvittämään olisiko pankista edes mahdollista saada lainaa, vaan asiat saadaan etene-mään nopeasti. Tämä on erityisen tärkeää, sillä päätös asunnon ostosta pitää usein tehdä no-peasti. Tärkeänä pidettiin, että pankkivirkailijan kanssa kemit ja näkemykset kohtaavat. Mi-käli näin ei ole, on syytä vaihtaa virkailijaa. Pankkivirkailijan on myös ymmärrettävä asuntosi-joittamisesta, sillä lainan myöntäminen katsotaan aina tapauskohtaisesti. Tarjouskauppaan ei kerkeä edes mukaan, jos lainalupausta ei ole valmiina. Parhaat kohteet menevät huippuvauh-tia.

#### 9.5.6 Kohde

Oikeanlaisen kohteen löytäminen tuo aloittelevalle sijoittajalle omat haasteensa. Se millainen kohde ja sijainti ovat parhaimpia sijoituksia, riippuu asuntosijoittajan omasta strategiasta. Sijoitusstrategia määrittelee niin sijainnin, koon kuin asunnon kunnonkin. Haastateltavilla oli joitakin yhtenäisiä mielipiteitä kohteesta, mutta myös paljon toisistaan poikkeavuuksia. Kaikki korostivat kuitenkin palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyyttä kohdetta valitessa. Ydinkeskustan kohteet/Helsinki jakoivat mielipiteitä eniten.

Olimme kiinnostuneita kuulemaan ammattilaisten näkemystä tämän hetkistä niin sanotusti trendikohteista. Siksi kysyimmekin miltä alueelta he itse ostaisivat tällä hetkellä asunnon. Asuntovälittäjät kertoivat avoimesti näkemyksistään, kun taas kiinteistösijoittaja oli aiheesta hyvin salamyhkäinen ja kertoi, että kohteen valintaan vaikuttavat aina hinta ja sijainti, eikä sen vuoksi voida nimetä mitään trendikohdetta.

Kohteet, joista asuntovälittäjät suosittelevat ostamaan (sijoitus)asuntoa tulevaisuutta ajatel-len ovat Helsingissä Vallila, Alppila ja Käpylä. Tähän he totesivat syyksi monipuolisia palve-luita tarjoavan Kalasataman uudiskohdealueen valmistumisen. Alueelle on rakentunut viime vuosina paljon asuntoja sekä palveluita. Tällä hetkellä moni ostaja halajaa sieltä asuntoa. Tu-levaisuudessa kysyntä tulee kuitenkin heidän näkemyksen mukaan kasvamaan näille lähialu-

eille. Myös Kallio on ollut useamman vuoden kovassa nousussa ja asuntojen hinnat ovat alueella nousseet. Ihmiset haluavat asua lähellä Kallion palveluita, mutta heillä ei välttämättä ole enää varaa Kallion asuntoihin. Tämä nostaa lähialueiden suosiota.

Myös Itä-Helsingissä sijaitseva Myllypuro todettiin kannattavaksi sijoituskohteeksi tulevaisuutta ajatellen, koska alueelle valmistuu korkeakouluja. Tämä takaa sen, että alueella on jatkuvaa tarvetta vuokra-asunnoista. Erityisesti ulkopaikkakunnalta muuttavat opiskelijat maksamat jopa markkinahintaa korkeampaa vuokraa, jotta saavat asua lähellä koulua. Lisäksi alueella on jo tällä hetkellä monipuolinen palvelutarjonta sekä hyvät liikenneyhteydet.

Helsinki jakoi mielipiteitä kohteena. Yhden haastateltavan mukaan Helsinki ei ole vuokratuotoltaan kannattava vaihtoehto sijoittaa. Muut olivat sitä mieltä, että asuntosijoittaminen on turvallisinta nimenomaan pääkaupunkiseudulla. Tämä perusteltiin sillä, että asunnon saa kuitenkin aina myytyä ja markkinat ovat stabiilit markkinat.

Haastateltavat mainitsivat, että kannattavinta aloittelevan asuntosijoittajan olisi hyvä valita (ensi) kohde suhteellisen läheltä missä itse asuu tai alue, joka on itselle tuttu.

Sijoitusasunnon koosta haastateltavat olivat melko yksimielisiä. Neliöt eivät ratkaise, vaan asunnon pohjaratkaisu. 20-neliöinen yksiö voi olla parempi kuin 30-neliöinen yksiö, jos pohja on kunnossa. Asunnon pohja myös määrittää arvonnousua ja kysyntää neliöitä enemmän. On myös havaittu, että vuokralaiset ovat valmiita tinkimään neliöistä, mikäli sijainti on hyvä. Kannattavampaa on esimerkiksi hankkia kaksi yksiötä kuin yksi kaksio sijoitusasunnoksi, sillä yksiöt ovat parempi tuottoisampia kuin kaksiot.

Asunnon kunnosta kaikki haastateltavat olivat yksimielisiä siitä, että asunnon ei tarvitse olla erityisen hyvässä ja viimeistellyssä kunnossa. Asunto ei kuitenkaan saisi olla täysin remontoimaton ja vanha. Vuokralaiselle riittää kunhan, asunto on siisti ja pinnat kunnossa.

Asuntovälittäjä totesi mielenkiintoisen seikan asuntojen hinnoittelussa. Hän totesi asunnon kerroksen vaikuttavan suuresti asunnon ostohintaan, sen sijaan vuokrahinnat ovat lähes yhtä suuret riippumatta asunnon kerroksesta. Asunnon ostohinnalla saattaa kuitenkin olla jopa 20 000 euroa hintaeroa verrattuna maantasalla olevaan kuin ylemmissä kerroksessa sijaitsevan asunnon suhteen. Tämän vuoksi asuntosijoittajan kannattaa keskittyä alakerroksissa oleviin asuntoihin, erityisesti vuokratuottoa havittelevat.

Kaikki haastateltavat mainitsivat ostettavasta asunnosta tarkistettavaksi taloyhtiöstä tehdyt remontit ja hoitovastikkeen määrän ja sen muutokset. On tärkeää katsoa kuluneen tilikauden tulos, jotta osaa arvioida onko hoitovastike mahdollisesti nousemassa. Tilinpäätöksestä kannattaa selvittää omistaako taloyhtiö liiketiloja, koska saadut vuokratuotot pienentävät vastik-

keen määrää. Tehdyt remontit, erityisesti suuremmat remontit kuten putki- ja julkisivuremontti, tulisi tarkistaa taloyhtiön historiasta. Jos kohteen hinta esimerkiksi tuntuu oudon alhaiselta, voi kyseessä olla tuleva kallis remontti.

Asuntovälittäjä mainitsi, että tärkeää on myös selvittää asuvatko osakkaat itse talossa vai ovatko heidän omistamansa asunnot vuokralla. Hän on huomannut tällä olevan suuri merkitys taloyhtiön hoitoon sekä remonttien laatuun. Mikäli osakkaat eivät itse asu talossa, he haluavat esimerkiksi toteuttaa remontit mahdollisimman edullisesti laatuun panostamatta. Myös taloyhtiön siisteydestä ja jätehuollosta usein tingitään tällaisissa tapauksissa.

#### 9.5.7 Kannattavuus

Osa asuntosijoittajista suosii vuokratuottoa, kun taas osa on arvonnousun kannalla. Kysyimme haastateltaviemme mielipidettä asiasta. Kiinteistösijoittaja totesi, että suhdannevaihteluissa kohteen vuokratuotto pysyy vakaampana verrattuna asunnon arvonnousuun. Vuokratuottoa saa parhaiten opiskelijakaupungeista joissa vuokratuotoksi arvioitiin jopa 10-12 prosenttia. Huonointa vuokratuottoa saa Helsingistä, mutta toisaalta arvonnousu taas on Helsingissä varmintä. Haastateltavat totesivat, että sijoittajan on itse puntaroitava sijoittaako hän esimerkiksi Jyväskylän opiskelija-asuntoon, jossa korkea vuokratuotto, mutta arvonnousu epätodennäköistä. Vai sijoittaako Helsingin Kalliossa sijaitsevaan asuntoon, jossa vuokratuotto ei ole huimaava, mutta arvonnousua voidaan pitää varmana. Kaikki strategian valinnat perustuvat numeroihin.

*“Numerot puhuvat.”*

- Kiinteistösijoittaja

Verotuksesta ja vähennyksistä yksi haastateltavista neuvoi vuokraamaan asunnon kalustettuna, jotta kalustevähennyksen voi tehdä. Vähennysten kannalta lisäksi hän huomautti, että asunto kannattaa ensin vuokrata ja tehdä vasta sitten remontti. Näin remonttikulut saa vähentää verotuksessa.

Strategioista kysyttäessä nousi esiin yleisimmät asuntosijoittamisessa käytetyt strategiat eli vuokratuottoon keskittyminen ja arvonnousu. Näitä kannattaakin harjoittaa samanaikaisesti. Kaikki haastateltavista käyttivät arvonnousuun perustuvaa nopeatuottostrategiaa eli flip-pausta. Tämä tarkoittaa, että ostetaan huonokuntoinen halvalla, nostetaan asunnon tasoa remontoimalla ja myydessä tehdään voittoa. Nopeatuottostrategiaa voi harjoittaa myös ostamalla, pitämällä asuntoa kaksi vuotta ja sitten myymällä. Vuokratuottoon perustuva strategia toimii niin, että ostetaan asunto, vuokrataan se ja myydään ehkä tulevaisuudessa. Jos strategia perustuu vain vuokratuottoon, niin asunnon tulisi sijaita isossa opiskelijakaupungissa, joista saa korkeinta vuokratuottoa.



Yksi haastateltavista paljasti strategiakseen pitämällä tietyn määrän sijoitusasuntoja vuokralla ja lisäksi tiettyä määrää flippaustekniikalla. Asuntoja myydessä hän lyhentää saaduilla voitoilla vuokrakohteiden lainoja. Kun vakuutta vapautuu sijoitetuista asunnoista, voi seuraavaan kohteeseen hakea uutta lainaa. Esimerkkinä kannattavasta tavasta hän sanoi olevan kolme asuntoa vuokralla ja kaksi kohdetta flippaustekniikalla. Kun lainapääomaa saa maksettua pois taas voitoilla, voi ostaa seuraavan asunnon.

*“Itse suosin kahden suhde kolmeen (2/3) sijoittamisstrategiaa eli kolmea asuntoa pidän vuokralla ja kahta flippaan.”*

- Asuntovälittäjä

Tärkeänä osana haastattelua oli kuulla haastateltavien näkemyksiä mihin asioihin sijoittajan kannattaa asuntoa ostaessa erityisesti kiinnittää huomiota. Tärkeimmiksi asioiksi nousivat taloyhtiö sekä asunnon pohja. Yksi haastateltavista sanoikin, että kaiken muun voi muuttaa paitsi pohjan. Sijainti ja pohja ovat tärkeimmät asiat, sillä ne määrittävät asunnon hinnan. Lisäksi korostui useaan kertaan se, ettei tunteiden saisi antaa vaikuttaa ostopäätökseen. Asuntosijoittaja kiinnittää suurimman huomion asuntoon liittyviin lukuihin ostopäätöstä tehdessään. Ei voi korostaa liikaa, että numerot määrittävät.

## 9.6 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan mitata monin eri keinoin, esimerkiksi tarkastelemalla tutkimuksen reliabiliteettia tai validiutta. Reliaabelius tarkoittaa tutkimustulosten toistettavuutta eli jos tutkimus toteutettaisiin uudelleen, saataisiinko siitä samat tulokset kuin aiemmista tai että päätyisivätkö kaksi eri tutkijaa samaan lopputulokseen. Mikäli näin tapahtuu, voidaan tutkimusta pitää reliaabelina. Validius mittaa tutkimusmenetelmän pätevyyttä. Voidaan pohtia, onko käytetty tutkimusmenetelmä ollut tutkimukselle luotettavin valinta esimerkiksi kyselyissä. Voidaan kyseenalaista saadut tulokset siinä valossa, että ovatko kaikki vastaajat ymmärtäneet kysymykset samalla lailla vai käsittelevätkö he kysymykset oman ajatusmaailmansa pohjalta. Mikäli näin on, ei tuloksia voida pitää pätevinä eli valideina. Tutkimuksen validiutta voidaan lisätä käyttämällä tutkimuksessa erilaisia tutkimusmenetelmiä. Myös tutkimustuloksen analysoinnissa mukana olleiden ihmisten määrä lisää tutkimuksen pätevyyttä. (Hirsjärvi ym. 1997, 232-233.)

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan parantaa kertomalla mahdollisimman tarkasti tutkimuksen toteutuksesta. On hyvä kertoa haastatteluiden olosuhteet, paikat ja ajat. Tutkijan on myös syytä mainita, millaisia häiriötekijöitä tai virhetulkintoja haastattelutilanteessa on saatanut olla. Luotettavuutta lukijalle tuo lisäksi suorat lainaukset haastatteluista, sillä näin ei ole pelkoa, että tutkija olisi omalla itsearviointilla muuttanut tutkimustulosta. (Hirsjärvi ym. 1997, 232-233.)

Tutkimukselle luotettavuutta tuo tutkimuksessa mukana olleiden tutkijoiden määrä. Yhdessä olemme pystyneet analysoimaan tutkimustuloksia kyseenalaistamalla toistemme näkemyksiä ja ajatusmaailmaa. Myös haastattelutilanteet ovat olleet täysin haastattelijoiden hallinnassa, sillä olemme yhdessä pystyneet pitämään haastattelurungon kasassa. Näin ollen haastateltava ei ole saanut mahdollisuutta viedä haastattelua väärille raiteille. Tutkimuksen luotettavuutta lisää haastatteluiden suorien lainauksien käyttö tutkimustuloksia esitellessä.

Tutkimuksen luotettavuutta heikentää suppealle alueelle keskittyminen, sillä kaikki haastateltavat asuivat tällä hetkellä pääkaupunkiseudulla. Haastateltavat kuitenkin omistavat sijoitus-asuntoja pitkin Suomea. Myös haastatteluiden pieni otanta vaikuttaa tutkimuksen luotettavuuteen. Lisäksi tutkimusta ei voida pitää erityisen luotettava tulevaisuudessa esimerkiksi lainojen, asuntomarkkinoiden ja asunnon mahdollisen sijainnin osalta, koska asuntomarkkinat, korot ja trendit muuttuvat jatkuvasti ja näin ollen osa tutkimuksessa saaduista tiedoista vanhenee. Siispä lukijan vastuulle jää minä ajankohtana hän opinnäytetyön lukee. Lukijan tulee kyseenalaistaa aikaan sidotut asiat.

Yllä mainitusta tekijöistä huolimatta tutkimusta voidaan pitää luotettavana ja antavan hyviä vinkkejä erityisesti aloittelevalla asuntosijoittajalle. Otanta on melko pieni, mutta joukko sitäkin ammattitaitoisempi ja kokeneempi. Yhdellä haastateltavista on iso kiinteistösijoitus alan yritys, mikä kattaa satoja sijoitusasuntoja/-kiinteistöjä. Toinen pyörittää kansainvälisen ketjun omaa toimipistettä vankalla ammattitaidolla. Kolmas on kuuma nimi tällä hetkellä, yksi Suomen tunnetuimmista välittäjistä, myyntiennätyksiä rikkonut ja alan iso vaikuttaja. Hän on tuonut henkilöbrändäyksen ja sosiaalisen median vahvasti alalle. Kokemusta on kertynyt jo useista kohteista eri hintahaarukoilla, mutta erikoistunut lähinnä miljoona-asuntojen myyntiin. Tutkimusta varten haastatellut eivät ole vain ”harrastelijoita” vaan heillä on työn puolesta vankkaa tietotaitoa ja kokemusta sekä monia sijoitusasuntoja. Vaikka otantaa olisi kasvatettu vielä muutamalla henkilöllä, oletuksemme on, ettei tutkimustulokset olisi muuttuneet, muutamia uusia huomioita lukuun ottamatta. Otannan pienuudesta huolimatta tutkimustuloksia voidaan siis pitää luotettavina.

Teorian tulee yhdistyä tutkimusongelmaan ja olla osana tutkimusta. Teoria voi myös toimia ohjeena sille millaista tietoa kaivataan vielä lisää. Teorian tarkoituksena on auttaa tutkijaa ymmärtämään paremmin tutkimusta vaativat asiat. Tutkimus voi kumota tai vahvistaa teorian oikeellisuuden ja paikansapitävyyden. (KavliMOTV.) Tässä opinnäytetyössä tutkimusosion haastattelu tukee kaikkea teoriassa kerrottua asiaa.

## 9.7 Johtopäätökset ja kehitysideat

Johtopäätöksenä voidaan todeta asuntosijoittamisen olevan kannattava ja suhteellisen turvallinen sijoitusmuoto, kunhan on perehtynyt aiheeseen ja kerännyt ympärilleen ammattitaitoisen tukiverkoston. Asuntosijoittaminen vaatii hyvää kiinteistöalan tuntemusta ja jatkuvaa

alan sekä talouden seuranta. Tutkimuksessa korostui laajan sosiaalisen verkoston tärkeys. Tukea asuntosijoittajan on mahdollista saada erilaisia lähteitä hyödyntäen. Haastateltavat totesivatkin pitkäaikaisen pankkisuhteen olevan rahoituksen perusta ja tutun remonttimiehen käyttämisen olevan edullisin ja luotettavin vaihtoehto. Asuntosijoittamisessa tehdään useita virheitä muun muassa valitsemalla vääränlainen kohde ja ylisaneeraamalla asunto. Tämän vuoksi ennen sijoitusasunnon ostamista on tutustuttava alueen markkinaan huolellisesti sekä otettava selvää millainen on kannattava kohde. Laskelmat tietyn sijoitusasunnon kannattavuudesta ovat sijoittajan tärkeimpiä valintakriteereitä kohdetta valitessa.

Teoriaosuudessa käsiteltiin aiheita yleisellä tasolla, kun taas tutkimusosuudessa saatiin valittujen henkilöiden omien kokemusten kautta syvällisempiä näkemyksiä. Mielestämme työn teoria ohjaa lukijaa hienosti kohti tutkimusosiota. Koemme itse kehittyneemme ja saaneemme loistavan tiedon lähes viiden kuukauden opintiellä opinnäytetyötä kirjoittaessamme.

Tulevaisuudessa voitaisiin teettää jatkotutkimus, jossa vertailtaisiin laajemmin eri paikkakuntien eroja ja kannattavuuksia. Millä vertailtavista paikkakunnista saa korkeinta vuokratuottoa? Millä paikkakunnista on paras asuntojen hintakehitys? Toinen mahdollinen jatkotutkimus olisi perehtyä tarkasti yhteen tiettyyn kaupunkiin tai asuinalueeseen. Tutkimus voisi sisältää eri tahojen haastatteluita sekä historiatietoa alueesta ja sen hintojen kehityksestä. Myös alueen palvelutarjontaa ja sen vaikutuksia asuntosijoittamiseen voitaisiin tutkia. Tutkimuksen lukija voisi olla henkilö, joka on kiinnostunut ostamaan asunnon juuri kyseiseltä alueelta.

Olisi myös mielenkiintoista tutkia asuntosijoittamisen trendiä ja sen hetkistä tilannetta esimerkiksi kolmen- viiden vuoden päästä ja tutkia miten trendit ja asenteet ovat muuttuneet. Tämä voisi olla niin sanottu vertaileva tutkimus tähän tai toiseen tutkimukseen.

## Lähteet

### Painetut

Heikkinen, H., Rovio, E., Syrjälä, L. 2010. Toiminnasta tietoon - Toimintatutkimuksen menetelmät ja lähestymistavat. 3. korjattu painos. Vantaa: Hansaprint.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2004. Tutkimushaastattelu - Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino.

Hirsjärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P. 2013. Tutki ja kirjoita. 18. painos. Porvoo: Bookwell.  
Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Hämeenlinna: Talentum Media.

Keskitalo, P. 2012. Käytetyn asunnon kauppa Jyväskylä: Bookwell.

Nevala T., Palo M., Sirén M. & Haulos S. 2013. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. 7. painos. Helsinki: Livonia Print.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2. painos. Helsinki: Talentum Media.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. painos. Julkaisijan kotipaikka: Kiinteistöalan Kustannus.

### Artikkelit

Kortelainen, M. 2017. Asumistuen muutos toi opiskelijat yksiökisaan. Helsingin Sanomat. 21.10.2017.

### Sähköiset

Airbnb. Miten olla airbnb majoittaja. Viitattu 21.1.2018.  
[https://www.airbnb.fi/host/homes?from\\_footer=1](https://www.airbnb.fi/host/homes?from_footer=1)

Asunnon vuokraus. Vuokrasopimus. Viitattu 28.1.2018.  
<http://www.asunnonvuokraus.com/sopimus pohja.pdf>

Asuntojen hinnat. Myytyjen asuntojen tilastot, neliöhinnat ja hintojen kehitys. Viitattu 6.10.2017.  
<http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/>

Asuntosalkun rakentaja. 2016. Sijoitusyksiö. Viitattu 25.1.2018.  
<http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusyksiö/>

Asuntosalkun rakentaja 2016. Asuntosijoitusstrategiat osa 2 - Uudiskohteet. Viitattu 24.1.2018.  
<http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/uudiskohteet-asuntosijoittaminen/>

Finanssivalvonta. 2014. Lyhennystapa ja takaisinmaksu. Viitattu 26.1.2018.  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/De-fault.aspx>

Finanssivalvonta. 2015. ASP-tili. Viitattu 21.11.2017.  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/ASP-tili/Pages/Default.aspx>

Finlex. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Viitattu 21.11.2017.  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>

Huoneistokeskus. Välityspalkkio ja toimeksiantaja. Viitattu 28.1.2018.  
<https://www.huoneistokeskus.fi/myymassa/asunnonmyyjan-opas/valityspalkkio-ja-toimeksianto>

Kauppalehti. 2017. Näillä vinkeillä onnistut asuntosijoittajana. Viitattu 28.1.2018.  
<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/nailla-vinkeilla-onnistut-asuntosijoittajana/2b4gXXXT>

Kiinteistölehti. 2016. Miten tulla kokopäiväiseksi asuntosijoittajaksi. Viitattu 26.1.2018.  
<https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/miten-tulla-kokopaivaiseksi-asuntosijoittajaksi/>

Kiinteistömaailma. Asunnon ostajan tietopaketti. Viitattu 29.1.2018.  
<https://www.kiinteistomaailma.fi/asunnon-ostajan-tietopaketti>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. Vanhan osakehuoneiston ostaminen. Viitattu 3.12.2017.  
<https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asunkauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/>

KvaliMOTV. Teoria ja tutkimus. Viitattu 27.1.2018.  
[http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L2\\_2.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L2_2.html)

Lakivälitys. Asuntokaupan virhe. Viitattu 29.1.2018.  
<https://www.lakivälitys.fi/asuntokaupan-virhe>

Nordea. 2017. Kiinnostaako asuntosijoittaminen. Viitattu 21.11.2017.  
<https://ajassa.nordea.fi/arki-asuminen/fakta/kiinnostaako-asuntosijoittaminen-ota-huomioon-nama-asiat1/>

Nordnet. 2014. Vipua ja virtaa. Viitattu 22.1.2018.  
<https://blogi.nordnet.fi/vipua-ja-virtaa/>

Ovikoodi. Yhtiövastike alas. Viitattu 27.1.2018.  
<https://www.ovikoodi.fi/ovikoodi-aakkoset/yhtiovastike-alas/>

Pellervon taloustutkimus. 2018. Asuntomarkkinat 2018 - ennuste. Viitattu 21.1.2018.  
<http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html>

Sijoitusovi. Mitä asuntosijoittajan tulee tietää asuntolainoista? Viitattu 28.10.2017.  
<http://sijoitusovi.com/mita-asuntosijoittajan-tulee-tietaa-asuntolainoista/>

Sijoitusovi. Asuntosijoittamisen rahoitus osa 1: Sijoituslainan hakeminen. Viitattu 26.1.2018.  
<http://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-1-sijoituslainan-hakeminen/>

Sijoitusovi. 2017. Asuntomarkkinakatsaus 1. Viitattu 6.10.2018.  
<http://www.sijoitusovi.com/pdf/asuntomarkkinakatsaus-1-2017.pdf>

Sijoitusovi. 2017. Asuntomarkkinakatsaus 2. Viitattu 26.1.2018.  
<http://sijoitusovi.com/pdf/asuntomarkkinakatsaus-2-2017.pdf>

Sijoitusovi. Asuntosijoittajan rahoitus osa 2: Lainan lyhennystavat. Viitattu 26.1.2018.  
<http://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-2-lainan-lyhennystavat/>

Sijoitusovi. Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. Viitattu 6.10.2017.  
<http://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>

Sijoitusovi. 10 tärppiä sijoitusasunnon vuokraukseen. Viitattu 27.1.2018.  
<http://sijoitusovi.com/10-tarppia-sijoitusasunnon-vuokraukseen/>

Sijoitusovi. Millainen on hyvä vuokrailmoitus. Viitattu 27.1.2018.  
<http://sijoitusovi.com/millainen-hyva-vuokrailmoitus/>

Sijoitusovi. Mitä isännöitsijä tekee? Viitattu 28.1.2018.  
<http://sijoitusovi.com/mita-isannoitsija-oikein-tekee/>

Sijoitusovi. Asuntolainan korkosuojaus. Viitattu 22.1.2018.  
<http://sijoitusovi.com/asuntolainan-korkosuojaus/>

Sijoitusovi. Asuntojen flippaus. Viitattu 22.1.2018.  
<http://sijoitusovi.com/asuntojen-flippaus-9-kysymysta-ja-vastausta/>

Sijoitusovi. Sijoitusasunnon verotus. Viitattu 27.1.2018.  
<http://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-verotus-vinkit/>

Sijoitusovi. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Viitattu 4.2.2018.  
<http://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>

Suomen vuokranantajat. Sijoitustoiminnan rahoittaminen. Viitattu 27.10.2017.  
<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitustoiminnan-rahoittaminen/>

Suomen vuokranantajat. Sijainti. Viitattu 29.10.2017.  
<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnonostaminen/sijainti/>

Suomen vuokranantajat. Vuokranantaja 2017. Viitattu 4.1.2018.  
<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/vuokranantaja-2017/>

Suomen vuokranantajat. 2014. Asuntosijoittajan opas. Viitattu 3.12.2017.  
<https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/11/asuntosijoittajan-opas1.pdf>

Suomisanakirja. Buumi. Viitattu 4.2.2018.  
<https://www.suomisanakirja.fi/buumi>

Takuusäätiö. Näin häättö etenee. Viitattu 10.10.2017.  
<https://www.takuusaatio.fi/tietoa-ja-ratkaisuja/haato/nain-haato-etenee>

Teknavi. 2017. Älykoti on tulevaisuuden normikoti. Viitattu 21.1.2018.  
<http://teknavi.fi/elektroniikka/alykoti-on-tulevaisuuden-normikoti>

Urakkamaailma. Viitattu 26.1.2018.  
<https://www.urakkamaailma.fi/remontointisopimus>

Verohallinto. 2017. Vuokratulojen verotus. Viitattu 15.9.2017 ja 21.11.2017.  
<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus/>

Verohallinto. 2016. Asunnon myynti. Viitattu 21.11.2017.  
[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon\\_myynti/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/)

Verohallinto. 2017. Varainsiirtovero. Viitattu 21.11.2017.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Ympäristöhallinto. 2016. ASP-ennakkosäästäminen. Viitattu 21.11.2017.

<http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/ASPsaastaminen>

## Kuvat

Kuva 1. Lasku. Vuokratulo.....	12
Kuva 2. Asuntosijoittamisen eri strategioita. ....	14
Kuva 3. Lasku. Esimerkki uudiskohteen ostosta. ....	19
Kuva 4. Lasku. Yksiön ja kolmion vertailu. ....	28
Kuva 5. Asuntosijoittajan verkostot. ....	52

## Kaavat

Kaava 1. Vuokratuotto. ....	15
Kaava 2. Arvonnousu. ....	16

## Taulukot

Taulukko 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys asunnon koon suhteen. ....	29
Taulukko 2. Vuokrien kehitys vuosina 2010- 2017. (Tilastokeskus) ....	32
Taulukko 3. Keskimääräiset kk-vuokrat alueittain (vapaarahoitteiset, uudet vuokrasuhteet, yksiöt).....	43
Taulukko 4. Taulukko haastateltavista.....	58



## Liitteet

Liite 1: Vuokrasopimus.....	74
Liite 2: Remonttisopimus- pohja .....	75

## Liite 1: Vuokrasopimus

## ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

## VUOKRANANTAJA

Etu- ja sukunimi	Pankkiyhteys	Puhelinnumero
Katuosoite	Sähköposti	

## VUOKRALAINEN

Etu- ja sukunimi	Puhelinnumero
Henkilötunnus	Sähköposti

## VUOKRAUSKOHDDE JA SIIHEN KUULUVAT IRTOKALUSTEET

Katuosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Huoneiston tyyppi	Huoneiston koko	Liitännäistilat (autotalli, kellarikomero yms.)
Vuokrasopimukseen kuuluvat irtokalusteet (huonekalut, kylmäkalusteet, tv, yms.)		

## VUOKRA-AIKA

Alkamispäivä	1 Toistaiseksi voimassa	1 Määräaikaisen sopimuksen päättymispäivä
--------------	-------------------------	---

## VUOKRA

Vuokran suuruus €/kk	€/kk/m <sup>2</sup>	Eräpäivä
Muut korvaukset (sähkö, vesi, auto- paikka yms.)		Viivästyskorko, %

## VUOKRAN KOROTUS

1 Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin	1 Vuokra tarkastetaan muulla perusteella:
Perusindeksin julkaisemiskuukausi ja -vuosi	Indeksin suuruus
Vuokra tarkastetaan vuosittain _____kuun _____päivä	Ensimmäinen tarkastusajankohta

## VUOKRAVAKUUS

Tämän sopimuksen veloitteiden täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle vakuuden arvoltaan:	Vakuuden viimeinen toimituspäivä
---	----------------------------------

## MUUT EHDOT

--

## ALLEKIRJOITUKSET

Paikka ja aika	Tästä sopimuksesta on laadittu yhtäpitävät kappaleet vuokranantajalle ja vuokralaiselle.
Vuokranantajan allekirjoitus	Vuokralaisen allekirjoitus

© asunnonvuokraus.com

Liite 2: Remonttisopimus- pohja

1



Toimeksiantaja	Toimeksisaaja
Nimi:	Yrityksen nimi:
Muut yhteystiedot:	Y-tunnus:
Remontin kohde:	Muut yhteystiedot:
	Ennakkoperintärekisteröity <input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei
<b>Toimeksisaajan mahdollisesti käyttämä aliurakoitsija</b>	
Aliurakoitsijan nimi ja yhteystiedot	Rooli toimeksiannossa

<b>Sovitun työn sisältö</b>	
<b>Työn laajuus</b>	suudessaan _____ m <sup>2</sup> kokonai-
<b>Sovitut materiaalit</b>	
Materiaalien hankinnan hoitaa toimeksiantaja <input type="checkbox"/> toimeksisaaja  Loppusiivouksen hoitaa <input type="checkbox"/> toimeksiantaja <input type="checkbox"/> toimeksisaaja  Rakennusjätteiden poiskuljetuksen hoitaa toimeksiantaja <input type="checkbox"/> toimeksisaaja	

<b>Työ alkaa</b>	<b>Työ on valmis</b>
<b>Työn viivästyessä</b>	_____% alennus työn hinnasta/alkava viikko  _____euroa/alkava viikko

<b>Hintaperuste</b>	<p>tuntihinta _____ euroa/h</p> <p>urakkahinta _____ euroa</p> <p>työvaihekohtainen</p> <table border="0"> <tr> <td>_____ euroa</td> <td>vaihe 1</td> </tr> <tr> <td>_____ euroa</td> <td>vaihe 2</td> </tr> <tr> <td>_____ euroa</td> <td>vaihe 3</td> </tr> <tr> <td>_____ euroa</td> <td>vaihe 4</td> </tr> </table> <p>_____ euroa</p>	_____ euroa	vaihe 1	_____ euroa	vaihe 2	_____ euroa	vaihe 3	_____ euroa	vaihe 4
_____ euroa	vaihe 1								
_____ euroa	vaihe 2								
_____ euroa	vaihe 3								
_____ euroa	vaihe 4								
<b>Laskutus</b>	<p>Maksetaan kerralla työn valmistuttua ja  <input type="checkbox"/> toimeksiantajan sen hyväksyttyä</p> <p>Työvaihekohtaisesti, kun toimeksiantaja  <input type="checkbox"/> on hyväksynyt vaiheen suorite-  tuksi</p>								
<b>Takuusitoumus</b>  Liitteenä <input type="checkbox"/>	<b>Eriteltyinä takuu työlle ja materiaaleille</b>								
<b>Muut liitteet</b>	Liite 1. Liite 2. Liite 3.								
<b>Aika ja paikka</b>									
<b>Allekirjoitus</b>	<p>Toimeksiantaja</p>          <p>Toimeksisaaja</p>								

Urakkamaailma.fi ei liity sopimusta tehdessä millään tapaa kolmantena osapuolena sopimuksen tekoon. Urakkamaailma.fi ei kanna sopimus pohjan käytöstä minkäänlaista vastuuta, eikä voi vastata mahdollisista seurauksista sopimusmallia käytettäessä.

Urakkamaailma.fi, Suomen johtava remontti- ilmoituspalvelu.